



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

113° Esercizio

**Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2020**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione
del 24 marzo 2021)**

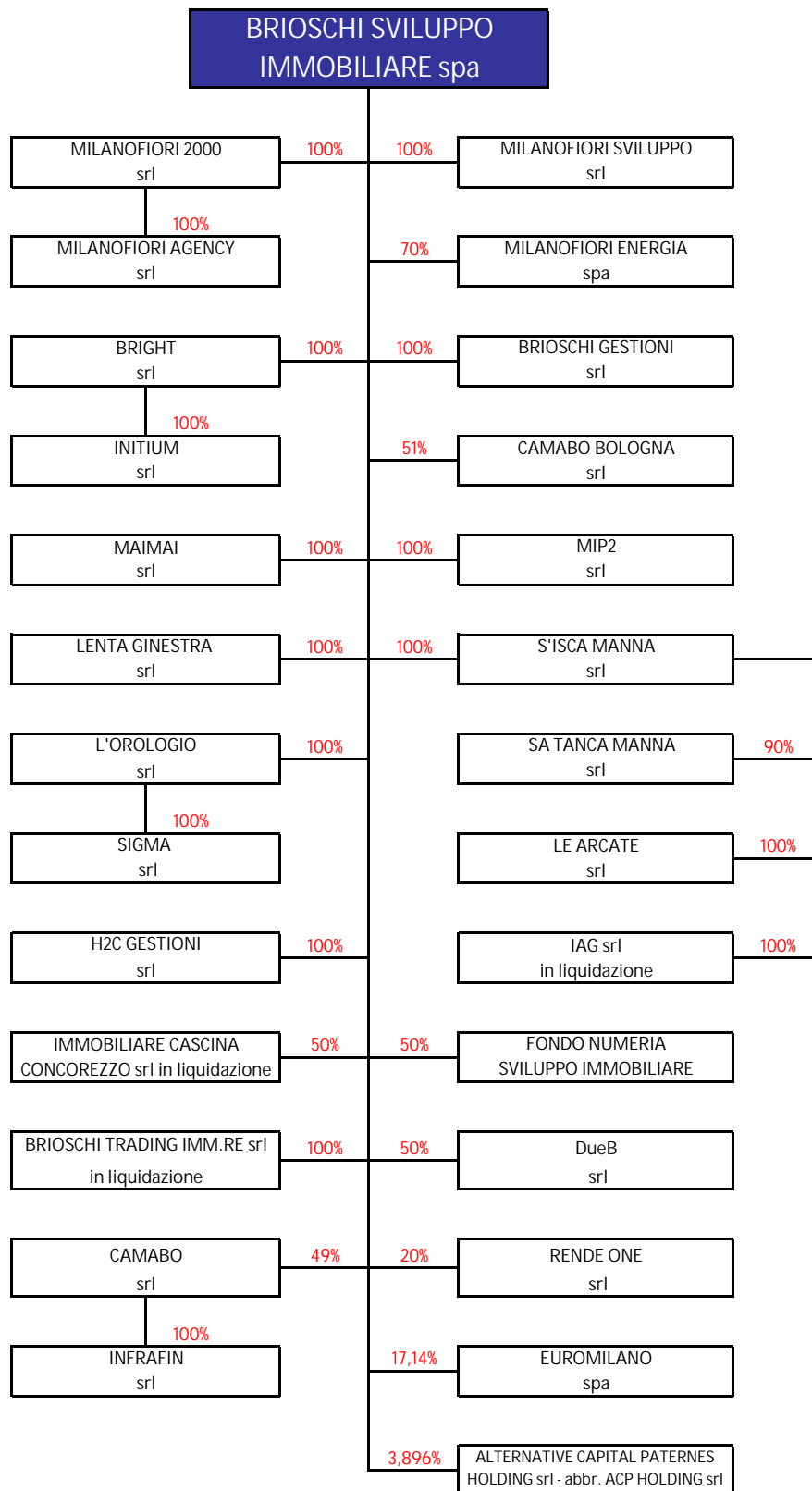
Indice

Struttura del Gruppo	pag. 4
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 6
La storia	pag. 7
Il principali progetti di sviluppo	pag. 8
L'azionariato	pag. 11
Il titolo	pag. 11
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	pag. 12
Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 31
Dati sintetici consolidati	pag. 34
Settori di attività	pag. 37
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 39
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 47
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 52
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 53
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 54
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 54
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 55
Altre informazioni	pag. 56
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 57
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2020	pag. 72
Bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 73
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 74
Conto economico complessivo consolidato	pag. 75
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 76
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 78
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 79
Note esplicative	pag. 81
Principi contabili significativi	pag. 81
Commento dei prospetti contabili	pag. 98
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 147
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 148
Relazione della Società di Revisione	pag. 149

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 159
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico	pag. 160
Conto economico complessivo	pag. 160
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 161
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 163
Rendiconto finanziario	pag. 164
Note esplicative	pag. 167
Principi contabili significativi	pag. 167
Commento dei prospetti contabili	pag. 181
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 215
Relazione della Società di Revisione	pag. 216
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 226



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Luigi Pezzoli
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Daniele Conti Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno Silvia Vacca

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Ambrogio Brambilla
Sindaci effettivi	Roberto Castoldi Gigliola Adele Villa
Sindaci supplenti	Walter Cecconi Alberto Rimoldi

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

Disclaimer

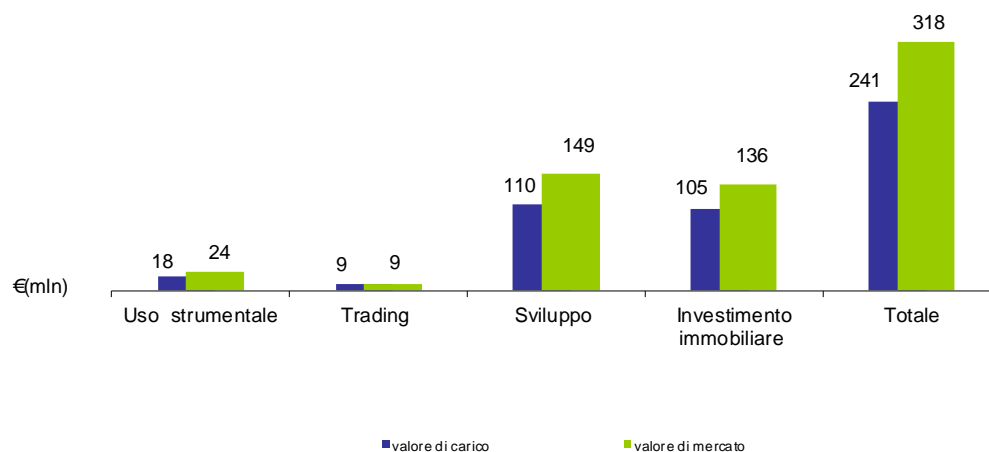
Il presente documento, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

Il Gruppo

Brioschi Sviluppo Immobiliare, quotata alla Borsa Italiana, è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività è orientata allo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, eco-sostenibilità e design. Brioschi Sviluppo Immobiliare complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2020, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (CBRE Valuation Spa, YARD Srl e Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico), il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 318 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 241 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2020, ripartiti per destinazione di progetto.



La storia

1907 - La fondazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare risale al 15 gennaio 1907, con il nome di Achille Brioschi & C. e come oggetto sociale la produzione e la commercializzazione di articoli chimici, liquori e affini.

1914 - Il 12 giugno 1914 la società viene quotata alla Borsa Valori di Milano. Per sessant'anni Achille Brioschi e C. svolge l'attività di produzione e commercio di prodotti chimici, specializzandosi sui mercati dei saponi, detersivi, prodotti per l'igiene ed il benessere personale, quali l'"Effervescente Brioschi" e il "Lisoform".

1967 - A seguito della fusione per incorporazione della Fornova Istituto Biochimico di Novara e della Farmochimica Emiliana, la società cambia la ragione sociale in A. Brioschi Istituto Biochimico, aumenta il proprio capitale sociale da 165 a 231 miliardi di lire e si specializza nella produzione di farmaci.

Anni '70- '80 - Nei primi anni '70, sotto il peso della crisi economica mondiale, Brioschi si ritira dalla produzione e si trasforma in società finanziaria, limitandosi a gestire gli impianti e gli immobili di proprietà. Questa nuova personalità aziendale viene recepita nel 1975 nella ragione sociale di Brioschi Finanziaria spa. Nel 1979 Brioschi viene acquisita da Pino Cabassi come holding di alcune società immobiliari, realizzando numerose e significative operazioni immobiliari negli anni '80.

Anni '90 - In seguito alla morte dell'azionista di riferimento, Pino Cabassi, e alla crisi del settore immobiliare, Brioschi, acquisita nel 1994 da Bastogi nel quadro di una ristrutturazione del Gruppo, attraversa e supera un periodo di grande criticità. A partire dal 1998, anno di ripresa del settore, la società avvia significativi progetti immobiliari. Nel 1999 la società effettua un aumento di capitale di 225 miliardi di lire con l'emissione di 401.413.655 azioni; alle azioni Brioschi vengono abbinati 481.696.386 warrant esercitabili entro il 2006. In occasione dell'aumento di capitale, la controllante Bastogi sottoscrive interamente la sua quota del 51,1%.

2006 - Nel dicembre 2006 risulta che la quasi totalità (99,71%) dei soci individuali e istituzionali ha convertito i warrant in azioni, incrementando il capitale sociale di 67 milioni di euro. Nel corso dell'anno iniziano i lavori di costruzione per la realizzazione del comparto Milanofiori Nord ad Assago.

2007 - Nell'aprile 2007, in occasione del centenario della società, viene deliberata la modifica della denominazione sociale in Brioschi Sviluppo Immobiliare in quanto il termine "Finanziaria" non risulta più coerente con l'attività prevalente della società, che opera principalmente nella progettazione e realizzazione di grandi interventi immobiliari.

2008-2012 - L'1 giugno 2008 diviene efficace la scissione parziale proporzionale inversa di Bastogi a favore di Brioschi Sviluppo Immobiliare che determina un ulteriore rafforzamento del suo core business. Nel corso dell'anno vengono inoltre venduti i primi edifici del comparto di Milanofiori Nord e nel 2009 vengono inaugurati gli edifici sulla piazza commerciale e le grandi strutture di vendita, nonché ultimato un ulteriore immobile ad uso uffici, successivamente venduto nel 2012. Il primo lotto di intervento del comparto di Milanofiori Nord viene ultimato nel 2010, mentre nel 2012 vengono conclusi i lavori di costruzione del polo di residenza libera convenzionata a Milanofiori Nord e finalizzate le attività di collaudo della seconda fase di sviluppo del complesso di via Darwin.

2013-2017 - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobile ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 e 2016 vengono portate avanti le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili. In particolare, nel medesimo comparto di Milanofiori Nord, nel corso del 2016 viene ultimato e locato a Puma Italia un ulteriore immobile, ceduto nel 2017.

2018-2020 - Nel 2018 viene perfezionata la vendita del complesso di via Darwin a Milano, sede di primarie aziende e polo culturale con la presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy e frutto di un importante progetto di recupero seguito dal Gruppo Brioschi. Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di ulteriori due edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord che proseguono nel 2020, seppur con le restrizioni dettate dalla pandemia Covid-19.

I principali progetti di sviluppo Milanofiori Nord, Assago (Milano)

Milanofiori Nord

Proprietà: Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo

Superficie area: 360.000 mq circa

Slp realizzabile: 218.000 mq

Slp realizzata: 161.600 mq circa

Slp in corso di realizzazione: 56.000 mq

Masterplan: Designed by Erick van Egeraat

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria dell'area di 360.000 mq circa al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana (linea 2) comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness.



Diversi fondi immobiliari hanno apprezzato il progetto (la totalità degli edifici ad uso uffici è stata ceduta a primari operatori istituzionali); numerose organizzazioni italiane e internazionali hanno riconosciuto in questo comparto un luogo di vivere e lavorare moderno, in linea con le tendenze internazionali più evolute. Tra esse figurano, oltre al Gruppo Nestlé, GroupM (JWT, Ogilvy & Mather, Y&R, Burson-Marsteller, Cohn & Wolfe, H+K Strategies, Landor Associates, ecc.) e Puma, McDonald's, Milano Serravalle, Warner Bros, Italiaonline (Libero, Virgilio, ecc.), Air Liquide, Hitachi e Teva.

Anche nell'area commerciale importanti marchi hanno scelto di aprire un punto vendita a Milanofiori Nord. Tra questi: Leroy Merlin, Risparmio Casa e Pittarosso. Nella piazza si alternano invece grandi nomi del food: dai Fratelli La Bufala a Old Wild West, Wiener Haus e That's Vapore, oltre al McDrive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

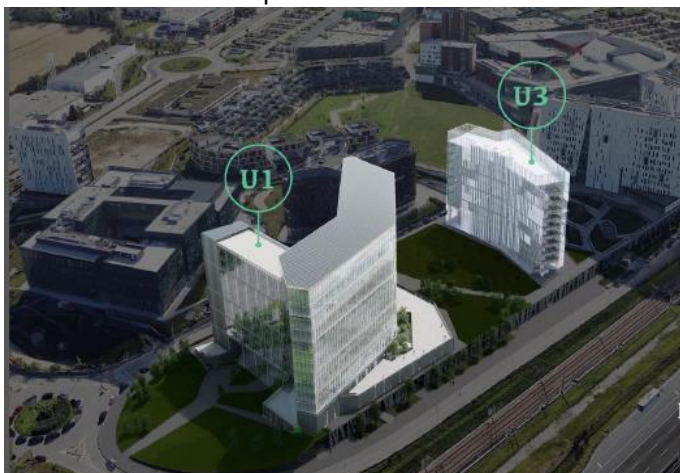
Il progetto, firmato dallo studio olandese Designed by Erick van Egeraat, è stato sviluppato in più fasi di intervento; ad oggi sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono state avviate le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp.

La prima fase del progetto (120.000 mq), iniziata nell'aprile 2006 e ultimata nel settembre 2010, ha previsto la realizzazione di quattro edifici ad uso ufficio, di un cinema multisala (UCI Cinemas), di un centro fitness (Virgin Active), di un albergo (H2C Hotel), di bar e ristoranti sulla piazza, di un retail park, nonché del primo nucleo residenziale, vincitore di numerosi riconoscimenti internazionali, tra cui il premio di architettura LEAF 2011 (Leading European Architects Forum).

La seconda fase di intervento, ha previsto la costruzione di un edificio ad uso uffici progettato da Cino Zucchi, oggi sede di GroupM, residenze in edilizia convenzionata, un palazzo ad uso uffici progettato da Park Associati per soddisfare le esigenze per la nuova sede del Gruppo Nestlé in Italia e un altro edificio oggi sede di Puma in Italia.

Nel 2019 è stata avviata la fase di completamento dello sviluppo residuo del comparto di Mllanofiori nord. Nei mesi di febbraio e giugno sono stati sottoscritti due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (convenzionalmente denominati edifici "U1" e "U3") da adibire a headquarters di due noti operatori internazionali. I lavori di costruzione, iniziati ad aprile 2019, sono proseguiti nel 2020, nonostante le interruzioni e le restrizioni dovute alla pandemia Covid-19, e se ne prevede la conclusione entro la fine del 2021.

Gli edifici U1 e U3, rispondenti ai migliori standard degli uffici di grado A, completano il complesso di immobili affacciati sul fronte della Milano-Genova, e sorgono sul proseguimento dell'area che si estende fino alla stazione della metropolitana e alle funzioni commerciali e ricreative: uno spazio pubblico continuo, esclusivamente pedonale, realizzato sopra due piani di parcheggi pubblici e privati.



L'edificio U1, sviluppato su una slp di 31.100 mq e costituito da 14 piani fuori terra caratterizzati da una notevole trasparenza, diventerà headquarter della società internazionale di consulenza Accenture (Accenture Campus @Milan), potendo accogliere fino a 3.800 persone. Progettato da Park Associati con una forma a V inclinata e due corpi di fabbrica, l'edificio U1 rispetta i criteri richiesti per le certificazioni LEED® Gold - Core&Shell e WELL™ Gold Core&Shell. La facciata, scandita da elementi modulari, alterna elementi in vetro trasparente, in vetro serigrafato e rivestimenti

metallici.

L'edificio U3, distribuito su una slp di 11.000 mq con 12 piani fuori terra, è costituito da una struttura a doppio corpo, riprende l'altezza degli immobili adiacenti esistenti e si presenta come un volume trasparente, chiuso tra due ali leggere. Progettato da GBPA Architects, l'edificio U3 risponde ai criteri per la certificazione LEED® Gold Core&Shell e potrà accogliere fino a 1.400 persone. La facciata, caratterizzata da serramenti modulari a cui sono agganciate lame inclinate in vetro serigrafato, ha un particolare andamento curvilineo e continuo.

Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud

Proprietà: Infracin

Superficie area: 1.100.000 mq

Potenzialità edificatoria: 325.500 mq

Nel Comune di Rozzano, tramite la società partecipata Infracin, Brioschi possiede un'area di circa 1.100.000 mq compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale e terziaria. Frutto di un processo di dialogo operativo fra diversi interlocutori (Comune, urbanisti, ambientalisti, realtà attive sul territorio quali la Società Agricola Sant'Alberto e Comunità Nuova) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, il progetto di

sviluppo dell'area prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione. Nel 2020, a seguito dell'insediamento di una nuova amministrazione comunale, è stata avviata una variante generale del Piano di Governo del Territorio che riceverà le modifiche nel frattempo intervenute nella normativa urbanistica sovraordinata. In attesa dell'approvazione della variante, per non interrompere il processo di trasformazione dell'area, il Comune intende procedere all'approvazione di un Documento d'Inquadramento, strumento urbanistico transitorio che consentirebbe di avviare lo sviluppo del Comparto Nord, prima fase dell'intervento complessivo, che essendo collocato all'interno del tessuto già urbanizzato di Milanofiori ne costituisce il naturale completamento.

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare

Superficie area: 1.365.407 mq

Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq

Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

Brioschi Sviluppo Immobiliare è proprietaria di un'area, con una superficie complessiva di oltre 1.300.000 mq e un potenziale edificatorio di circa 80.000 mq, che si estende a nord del centro abitato di Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, lungo una costa a strapiombo sul mare. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica, fortemente integrato con l'ambiente, completato da strutture sportive, ricreative e

ricettive. Brioschi Sviluppo Immobiliare ha affidato la progettazione dello sviluppo dell'area a tre studi di architettura italiani (Roberto Collovà, Cherubino Gambardella e Beniamino Servino), selezionati nell'ambito di un concorso internazionale indetto dalla società. La scelta è stata dettata dalla complementarietà dei tre progetti vincitori, volti a dare forma a un nuovo insediamento abitativo, aperto verso il territorio circostante, nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente. Sull'area sono stati realizzati uno studio di fattibilità tecnico-economica, relativamente al recupero dei manufatti esistenti e alla realizzazione di percorsi e infrastrutture, nonché un'analisi geologica e idrogeologica del territorio. In parallelo, sono proseguiti i contatti con i potenziali soggetti interessati allo sviluppo dell'intervento.

L'azionariato

Al 24 marzo 2021, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2020, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 0,8 milioni di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI (ai sensi dell'articolo 123-bis TUF)

Premessa

La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), datata 24 marzo 2021, illustra il sistema di Corporate Governance di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (di seguito, "Brioschi") in vigore nel corso dell'esercizio 2020 ed articolato in una serie di principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri indicati nel Codice di Autodisciplina delle società quotate (di seguito, il "Codice di Autodisciplina") elaborato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana spa, da ultimo aggiornato nel luglio 2018 e, sostanzialmente, anche del nuovo Codice di Corporate Governance, che sostituirà il Codice di Autodisciplina a partire dall'esercizio 2021. Ai sensi dell'art.123-bis del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modificazioni (di seguito, il "TUF"), la Relazione illustra le pratiche di governo societario, le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, i meccanismi di funzionamento dell'Assemblea degli azionisti, oltre alla composizione e al funzionamento degli organi di amministrazione e controllo. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Brioschi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 29 aprile 2021, in prima convocazione, e per il 30 aprile 2021 in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2020. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico ed è consultabile sul sito internet della Società (www.brioschi.it) nonché sul meccanismo di stoccaggio e Market Storage (www.emarketstorage.com).

Profilo dell'emittente

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2020 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Si specifica che, alla data della presente Relazione, il controllo sulla Società, come definito ai sensi dell'art. 93 del TUF, è esercitato da Bastogi spa, che detiene una partecipazione pari al 50,057% del capitale sociale di Brioschi. Al 31 dicembre 2020 la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2018, è al 31 dicembre 2020 composto da 6 membri i quali rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio Sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 27 aprile 2018 per il triennio 2018-2020, cioè fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci, alla responsabilità degli amministratori e dei sindaci, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 29 aprile 2014 l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014. Brioschi e le società della stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo, che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli

amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del Codice Etico adottato dalla Società a partire dal 2004. Brioschi non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate Governance della Società stessa.

La Società rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, e dell'art. 2 ter del Regolamento Emittenti Consob. In particolare, ai sensi del summenzionato articolo, è previsto che un emittente assuma la qualifica di PMI al sussistere di almeno uno dei seguenti requisiti: (i) un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni o (ii) una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni. Sono esclusi dallo status di PMI gli emittenti che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni consecutivi. La Società rientra, pertanto, nella definizione di "PMI" in quanto, come evidenziato nella seguente tabella, il fatturato (considerando i ricavi delle vendite e delle prestazioni e i proventi e altri ricavi) registrato nel corso degli esercizi 2020, 2019 e 2018 e la capitalizzazione di mercato nello stesso periodo sono inferiori alla soglia prevista dalla Consob.

Fatturato (in migliaia di euro)			Capitalizzazione (in migliaia di euro)		
2020	2019	2018	2020	2019	2018
14.124	20.547	52.993	58.632	59.496	53.989

Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2020 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

Restrizioni al trasferimento delle azioni

Alla data della Relazione non sussistono restrizioni al trasferimento delle azioni della Società.

Partecipazioni rilevanti nel capitale sociale

Alla data della Relazione, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del TUF, i soci di Brioschi, che detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale della società superiore al 3% del capitale sociale sottoscritto, sono riportati nella tabella che segue.

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

Titoli che conferiscono diritti speciali di controllo

Alla data della Relazione non sono stati emessi titoli che conferiscono diritti speciali di controllo.

Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto

Alla data della Relazione non è previsto un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

Restrizioni al diritto di voto

Alla data della Relazione non sono previste restrizioni al diritto di voto.

Accordi tra azionisti

Alla data della Relazione la Società non è a conoscenza di accordi tra soci rilevanti, ai sensi dell'art. 122 del TUF.

Clausole di Change of Control e disposizioni statutarie in materia di OPA

Alcune delle convenzioni bancarie di Brioschi in essere, contemplano clausole che prevedono la decadenza in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Brioschi o di sue controllate (se non preventivamente autorizzato dalle controparti bancarie). In particolare si fa riferimento al leasing finanziario sottoscritto tra Milanofiori 2000 e un pool di istituti di credito, avente ad oggetto la piazza commerciale del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e al contratto di finanziamento in pool stipulato dalla controllata Milanofiori Sviluppo srl finalizzato alla realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori Nord (Assago).

In materia di OPA, si specifica che lo Statuto vigente non prevede deroghe alle disposizioni previste dall'art. 104, commi 1 e 1-bis del TUF e non prevede l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis, commi 2 e 3 del TUF.

Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie

Il capitale sociale può essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria, che, a tal fine, può conferire al Consiglio di Amministrazione apposita delega ai sensi e per gli effetti dell'art. 2443 C.C. Nel corso dell'esercizio non sono state conferite deleghe per operazioni di aumento di capitale. L'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2019 ha delegato il Consiglio di Amministrazione ad attuare un piano di acquisto di azioni proprie, fino ad un massimo di trenta milioni di azioni, da realizzarsi entro 18 mesi dalla data della delibera. Il piano è stato avviato il 1° agosto 2019 ed è stato revocato dall'Assemblea del 25 giugno 2020 per ragioni di prudenza, a seguito della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19 che ha richiesto una maggiore focalizzazione della Società su aspetti industriali e di business.

Attività di direzione e coordinamento

Al 31 dicembre 2020 Brioschi non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C., dal momento che la controllante Bastogi si limita ad esercitare i suoi diritti di socio e non si occupa della gestione di Brioschi, la quale è integralmente affidata alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione della stessa Brioschi.

Si precisa che le informazioni richieste dall'articolo 123-bis del TUF, comma primo, lettera I, inerenti la nomina e la sostituzione degli amministratori, e le informazioni riguardo i piani di successione sono fornite nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione. Le informazioni relative all'indennità a favore degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o altre ipotesi di cessazione del rapporto a seguito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto sono invece contenute nella Relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art.123-ter del TUF.

Compliance

Brioschi aderisce al Codice di Autodisciplina (accessibile sul sito web di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it), avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di Corporate Governance secondo i principi e i criteri applicativi previsti dal citato Codice. L'adesione al Codice di Autodisciplina, formalizzata con delibera consiliare il 13 novembre 2012, è commisurata alle dimensioni della Società. Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo (disponibili sul sito della Società nella sezione *Corporate Governance*), che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi. Brioschi non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate Governance della Società stessa.

Consiglio di Amministrazione

Nomina e sostituzione degli amministratori e modifiche statutarie

Ai sensi dello Statuto vigente e delle norme in vigore, la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione è effettuata dall'Assemblea ordinaria sulla base di liste presentate dai soci, nelle quali devono essere indicati non più di 7 candidati elencati in ordine progressivo. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti, arrotondato per eccesso all'unità superiore, dei candidati. Hanno diritto a presentare le liste i soci che detengano, da soli o insieme ad altri, almeno un quarantesimo del capitale sociale. Come previsto dall'art. 147-ter del TUF, le liste devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione, unitamente ai curricula professionali dei candidati e alla dichiarazione di accettazione dell'incarico e di inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità. Le liste devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dalla CONSOB con regolamento almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società. La relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Le liste devono inoltre indicare i candidati in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. L'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione avviene selezionando dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella stessa, tutti gli amministratori secondo il numero fissato dall'Assemblea, eccetto l'amministratore riservato alla lista di minoranza. Tra le restanti liste non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, risulta eletto amministratore il primo candidato della lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. In caso di parità di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risulta eletto il primo candidato della lista che ottiene la maggioranza semplice dei voti ed è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. Ai sensi dello Statuto, in conformità con la normativa regolamentare vigente, al fine di favorire la presentazione di liste di minoranza, è fatto divieto ai soci assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 C.C., o appartenenti al medesimo gruppo, o partecipanti a un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, di presentare o di votare più di una lista per la nomina degli amministratori. Lo Statuto prevede che, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare, per dimissioni o per altre cause, uno o più componenti del Consiglio di Amministrazione senza che venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione provvede alla loro sostituzione per cooptazione, secondo quanto disposto dall'art. 2386 C.C. Qualora dovesse invece cessare l'incarico di almeno la metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione e deve essere convocata d'urgenza un'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione. A fronte delle dimensioni della Società e del rispetto dei termini del mandato dimostrato dai consiglieri nel tempo, non sono stati istituiti piani di successione per la sostituzione degli amministratori esecutivi. Per quanto concerne le modifiche statutarie, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, l'Assemblea straordinaria adotta le delibere concernenti le variazioni da apportare allo Statuto della Società e sulle altre materie di sua competenza, fermo restando quanto previsto dall'art. 2365, comma 2 C.C. e dall'art. 24 dello Statuto.

Composizione

Ai sensi dello Statuto vigente, il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri variabile da un minimo di 3 a un massimo di 7. Gli amministratori rimangono in carica per un periodo non superiore a 3 esercizi e possono essere rieletti a norma dell'art. 2383 C.C. L'Assemblea del 27 aprile 2018 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino all'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. La nomina degli amministratori è avvenuta sulla base del meccanismo del voto di lista: dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono stati nominati i signori Luigi Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (Amministratore Delegato), Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca; dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza.

Marco Abramo Lanza, nominato consigliere di amministrazione per la prima volta nel 2012, ha apportato un contributo personale e professionale di grande valore, ma il 17 settembre 2020 è improvvisamente e prematuramente scomparso. Il Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2020, ha deliberato di rinviare ogni decisione in merito all'eventuale cooptazione di un amministratore a norma dell'articolo 2386 del codice civile, in attesa di indicazioni da parte dell'azionista, che a suo tempo aveva presentato Marco Abramo Lanza nella sua lista di minoranza.

I curricula di ciascun amministratore sono disponibili online sul sito della Società (www.brioschi.it) nella sezione *Organi Statutari*. Nella tabella che segue si riporta la composizione del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2020, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Prima nomina ²	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi ³
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina		
Luigi Pezzoli	Presidente	27/04/18	M	30/04/09	*				100%	-
Matteo Cabassi	Amministratore Delegato	27/04/18	M	28/04/05	*				100%	-
Daniele Conti	Consigliere	27/04/18	M	14/11/16		*	*	*	100%	-
Marco Abramo Lanza	Consigliere	27/04/18	m	27/04/12		*	*	*	50%	-
Elisabet Nyquist	Consigliere	27/04/18	M	29/04/15		*	*	*	100%	-
Mariateresa Salerno	Consigliere	27/04/18	M	27/04/12		*	*	*	75%	12
Silvia Vacca	Consigliere	27/04/18	M	27/04/18		*	*	*	100%	-

¹ La M/m indica se l'amministratore è stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o dalla lista di minoranza (m).

² In questa colonna viene indicata la data di prima nomina dei consiglieri che hanno continuativamente ricoperto l'incarico.

³ In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2020:

- Consiglio di Amministrazione 4
- Comitato controllo e rischi: 5
- Comitato remunerazioni: 1

Nella tabella di seguito si riportano i dati relativi ai comitati interni del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2020.

Componenti	Comitato per le remunerazioni		Comitato controllo e rischi	
	Carica	% presenza riunioni del comitato	Carica	% presenza riunioni del comitato
Luigi Pezzoli				
Matteo Cabassi				
Daniele Conti	Membro	100%	Membro	100%
Elisabet Nyquist	Membro	100%	Membro	100%
Mariateresa Salerno	Presidente	100%	Presidente	100%
Silvia Vacca	Membro	100%	Membro	100%

Politiche di diversità

La società assicura l'uguaglianza delle opportunità, osserva quanto prescritto dalla previgente normativa avendo recepito nel proprio Statuto tutte le regole di cui alla Legge n. 120/2011, nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A. come integrati nel luglio 2018, in merito alla composizione degli organi di amministrazione su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Brioschi prevedono che il meccanismo di elezione del Consiglio di Amministrazione tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei consiglieri. Tale disposizione risulta superata a seguito delle modifiche apportate all'art. 147-ter del Testo Unico della Finanza e all'art. 144-undecies.1 del Regolamento Emittenti. In base alla nuova normativa il genere meno rappresentato deve ottenere almeno due quinti degli amministratori eletti. In attesa di adeguare lo statuto, la Società applica comunque le nuove regole.

Al 31 dicembre 2020 i generi sono ugualmente rappresentati in Consiglio di Amministrazione; il genere femminile rappresenta la maggioranza in tutti i comitati interni al Consiglio.

La Società non ha ad oggi adottato politiche in materia di diversità in relazione all'organo di amministrazione e gestione relativamente ad aspetti quali l'età e il percorso formativo, ritenendo che l'elezione attraverso il meccanismo di lista consenta di assicurare, non solo l'equilibrio fra i generi, ma anche un'adeguata composizione del Consiglio di Amministrazione che ne garantisca il buon funzionamento.

Al 31 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri, con un'età media di circa 58 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, legale e nell'ambito di sviluppo immobiliare.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di esprimere il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, valutando maggiormente idoneo procedere di volta in volta ad una verifica in concreto del cumulo degli incarichi ricoperti. Alla luce della natura degli attuali incarichi degli amministratori e delle dimensioni delle società in cui tali incarichi sono ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione dei consiglieri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto compatibile con un efficace svolgimento delle funzioni dell'organo di amministrazione nella Società. Di seguito viene riportato l'elenco degli altri incarichi di amministrazione o controllo ricoperti da ciascun amministratore in carica al 31 dicembre 2020, in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Consigliere	Carica	Società	N° incarichi
Luigi Pezzoli	-	-	-
Matteo Cabassi	-	-	-
Daniele Conti	-	-	-
Elisabet Nyquist	-	-	-
Mariateresa Salerno	Sindaco effettivo Sindaco effettivo Presidente del Collegio Sindacale Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Consigliere Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Presidente del Collegio Sindacale Sindaco effettivo	Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova S.p.A. Italiaonline Spa RCF Group Spa RCS Produzioni Spa RCS Produzioni Milano Spa RCS Produzioni Padova Spa Star Capital SGR Spa Snaitech Spa Sunrise Investments Spa VEI Log Spa Venice Shipping & Logistics Spa VSL Club Spa	12
Silvia Vacca	-	-	-

Induction Programme

L'informativa fornita durante le riunioni consiliari consente agli amministratori di ottenere un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e delle loro evoluzioni,

nonché del relativo quadro normativo e autoregolamentare di riferimento. Il Presidente e l'Amministratore Delegato favoriscono inoltre incontri tra gli amministratori e i responsabili delle diverse funzioni aziendali al fine di garantire la possibilità di ottenere approfondimenti e chiarimenti sulle attività e sui progetti del Gruppo, nonché sul quadro normativo e autoregolamentare di riferimento.

Ruolo del Consiglio di Amministrazione (riunioni e compiti)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 4 riunioni (14 aprile, 14 maggio, 28 settembre, 12 novembre) che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. Il numero delle assenze, peraltro sempre giustificate, è stato alquanto contenuto. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente di circa un'ora e mezza. Alla data della Relazione per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato 2 riunioni per l'approvazione dei conti periodici. Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Brioschi e delle società dalla stessa controllate. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e indirettamente strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Brioschi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo di cui la società è a capo, il sistema di governo societario di Brioschi e la struttura del Gruppo di cui la società è a capo. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dal Collegio Sindacale, dall'Organismo di Vigilanza, nonché dalla funzione di internal audit, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo dei rischi. In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato già nella riunione del 7 maggio 2018, appena insediato, la ripartizione dell'intero emolumento annuo stabilito dall'Assemblea il 27 aprile 2018, determinando il compenso spettante a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione riferisce al Collegio Sindacale sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società o dalle società dalla stessa controllate, ivi comprese le operazioni con parti correlate o in potenziale conflitto di interessi, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari applicabili. Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e assunto deliberazioni in merito all'andamento della gestione, ai risultati consuntivi dell'esercizio precedente ed alla relazione semestrale, alle proposte relative alle operazioni mobiliari e immobiliari significative di Brioschi e delle sue controllate. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione esamina ed approva in via preventiva le operazioni di Brioschi e delle società dalla stessa controllate che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, ovvero in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi. Il Consiglio di Amministrazione riceve con un anticipo di almeno un paio di giorni e in ogni caso commisurato alla natura e al numero degli argomenti posti all'ordine del giorno la documentazione necessaria per partecipare consapevolmente alle riunioni consiliari. Il consiglio di amministrazione, in scadenza di mandato, ha effettuato il processo di autovalutazione. Il Comitato remunerazioni, al quale il consiglio di amministrazione aveva affidato il processo, ha riferito nel corso della seduta consiliare del 16 marzo 2021 sull'esito dell'autovalutazione. Alla data della Relazione, l'Assemblea non ha autorizzato deroghe al divieto di concorrenza previsto ai sensi dell'art. 2390 C.C.

Organi delegati

Ai sensi dello Statuto e della normativa vigente, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione spetta al candidato indicato per primo nella lista, presentata dai soci per la nomina degli amministratori, eletta con il maggior numero di voti.

Il 27 aprile 2018 l'Assemblea ha provveduto a nominare il Consiglio di Amministrazione in carica sulla base

del meccanismo del voto di lista. È stato pertanto nominato Presidente il primo candidato – Luigi Pezzoli – indicato sulla lista presentata dal socio di maggioranza, risultata eletta con il maggior numero di voti. Il 7 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente Luigi Pezzoli alcuni poteri operativi, in particolare di:

- dare esecuzione alle deliberazioni degli organi sociali;
- sottoscrivere direttamente o tramite propri procuratori speciali, dichiarazioni, resoconti o segnalazioni prescritti dalle norme tributarie per l'applicazione di imposte, tasse e tributi;
- di compiere presso pubbliche amministrazioni tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere, in conformità di legge, autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi e altri atti concessori o autorizzativi;
- aprire, chiudere conti correnti ed operare sugli stessi nei limiti dei fidi concessi;
- assumere, licenziare ed esercitare il potere disciplinare sui dirigenti.

Al Presidente spetta inoltre la rappresentanza legale della Società con facoltà di nominare procuratori per determinati atti o categorie di atti ed avvocati investiti degli occorrenti poteri in ogni sede e grado di giurisdizione, così come previsto dall'art. 25 dello Statuto, nonché il coordinamento dell'attività del Consiglio di Amministrazione e dello svolgimento delle relative riunioni.

Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più vice presidenti e, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2381 C.C., può nominare uno o più amministratori delegati a cui spetta la rappresentanza legale della Società nell'ambito dei poteri conferiti.

Il 7 maggio 2018, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Matteo Cabassi Amministratore Delegato della Società, conferendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio di Amministrazione:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, compresi contratti di locazione anche finanziaria, per l'importo di oltre 1.000.000 di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali per l'importo di oltre 1.000.000 di euro per singolo atto;
- transazioni, ciascuna per valori superiori a 1.000.000 di euro riferito al valore del diritto controverso;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500.000 euro.

All'amministratore delegato viene altresì conferito il potere di compiere operazioni in deroga ai limiti sopra indicati, laddove ricorrano particolari motivi di urgenza, dandone comunicazione al Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva, a fini di ratifica. L'Amministratore Delegato ha inoltre la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione e, con periodicità almeno trimestrale, riferisce al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

In considerazione della dimensione della Società e del ruolo svolto dal Consiglio di Amministrazione, non è stato nominato un comitato esecutivo.

Altri Consiglieri esecutivi

Alla data del 31 dicembre 20120 risultano consiglieri esecutivi l'Amministratore Delegato Matteo Cabassi e il Presidente Luigi Pezzoli, in virtù delle deleghe conferite loro. La regolare informativa dell'Amministratore Delegato e degli altri consiglieri esecutivi al Consiglio di Amministrazione garantisce un continuo aggiornamento del Consiglio stesso sulla realtà del Gruppo e sulle dinamiche aziendali.

Amministratori indipendenti

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto tra gli interessi della Società e quelli dell'azionista di controllo siano valutati con indipendenza di giudizio. Al 31 dicembre 2020 nel Consiglio di Amministrazione sono presenti quattro amministratori che possiedono i requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF: Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca. Il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei sindaci, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, in occasione della riunione del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2020, attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno avuto modo di confrontarsi in assenza degli altri amministratori, in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le

remunerazioni, di cui sono membri.

Lead Independent Director

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario designare un amministratore indipendente quale *Lead Independent Director*, dal momento che il Presidente non rappresenta il principale responsabile della gestione dell'impresa e non esercita il controllo sulla Società.

Direttore Generale

Il Consiglio di Amministrazione in data 10 luglio 2019 ha nominato l'ing. Eugenio Kannès Direttore Generale, carica in precedenza non ricoperta, conferendogli deleghe esecutive in particolare per quanto riguarda la gestione dell'area tecnica.

Trattamento delle informazioni societarie

Dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a regolare le modalità di comunicazione all'esterno delle informazioni price sensitive relative alla Società, stabilendo un unico ed esclusivo canale per la diffusione delle comunicazioni, secondo le modalità indicate dal TUF. Il 27 marzo 2006 il Consiglio di Amministrazione ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo coerente alle disposizioni del d.lgs. 231/2001 ed alla normativa relativa agli abusi di mercato. In seguito alle novità apportate al TUF in materia di market abuse, Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre dall'1 aprile 2006 il "Registro degli Insider", disciplinandone la gestione con l'adozione di una specifica procedura che contiene le norme per l'istituzione e l'aggiornamento del registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate. Tale procedura e il Registro degli Insider sono in seguito stati adeguati alla disciplina entrata in vigore il 3 luglio 2016 per effetto, in particolare, del Regolamento 596/2014 del Parlamento Europeo e del Regolamento di esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione europea.

In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, con deliberazione del 27 marzo 2006 e successive integrazioni, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate, su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento, aggiornato nel tempo e, da ultimo, in attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato, integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di *internal dealing* e disciplina le modalità di comunicazione alla Società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della Società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle comunicazioni. La procedura aggiornata è consultabile sul sito internet della Società (www.brioschi.it) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

Comitati interni al Consiglio

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono stati istituiti il comitato per le remunerazioni e il comitato controllo e rischi che svolge anche le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate.

Comitato per le nomine

La Società non ha reputato necessario istituire un comitato per le nomine, ritenendo che la presenza di un meccanismo di nomina tramite il "voto di lista" – delineata nel testo statutario con modalità tali da rendere la nomina trasparente e conforme ai requisiti richiesti dal Codice di Autodisciplina – garantisca ai soci di minoranza la possibilità di avere adeguata rappresentanza nel Consiglio di Amministrazione.

Comitato per le remunerazioni

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni. Al 31 dicembre 2020 il sono membri del comitato per le remunerazioni i consiglieri non esecutivi e indipendenti Daniele Conti, Anna Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Fino al 17 settembre 2020, data del decesso, il consigliere Marco Abramo Lanza è stato componente del Comitato. Il comitato per le remunerazioni è l'organo incaricato a formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso dell'Amministratore Delegato e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari e di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2020, il comitato per le remunerazioni ha tenuto una riunione, di cui è stato redatto verbale, per procedere alla valutazione periodica della politica di remunerazione e dei criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche. Al comitato per le remunerazioni non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Remunerazione degli amministratori

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni. Con delibera del 27 aprile 2018, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro lordi. Il 7 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di ripartire l'intero emolumento annuo in parti uguali tra ciascuno dei 7 amministratori. Ha inoltre disposto, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di riconoscere al comitato per le remunerazioni 1.000 euro lordi annui per ciascun membro e al comitato controllo e rischi 5.000 euro lordi annui per ciascuno dei componenti. Il 26 settembre 2018, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso deliberato dall'Assemblea dei soci e per gli speciali incarichi loro attribuiti ai sensi dell'art. 2389 C.C., 150.000 euro lordi annui a Luigi Pezzoli, per la carica di Presidente, e 250.000 euro lordi annui a Matteo Cabassi, per la carica di Amministratore Delegato. Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2020, si rimanda alla Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti, redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Alla data della Relazione si precisa inoltre che non sono stati sottoscritti accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità a favore degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o altre ipotesi di cessazione del rapporto, a seguito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto.

Comitato controllo e rischi

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi, nominato il 7 maggio 2018. Al 31 dicembre 2020 sono membri i consiglieri non esecutivi Daniele Conti, Anna Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Fino al 17 settembre 2020, data del decesso, il consigliere Marco Abramo Lanza è stato componente del Comitato. A Mariateresa Salerno, con una consolidata esperienza in materia contabile e finanziaria, è stato conferito l'incarico di Presidente del comitato. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di

compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

- (i) assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti fornendo pareri preventivi in materia di controllo e gestione dei rischi;
- (ii) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (iii) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- (iv) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- (v) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
- (vi) potere chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- (vii) riferire al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (viii) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel 2020 il comitato controllo e rischi ha tenuto 5 riunioni della durata media di 3 ore, delle quali è stato redatto il relativo verbale. Tra le attività svolte si segnalano i lavori di monitoraggio dell'avanzamento del piano di audit e del sistema di controllo interno affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e risultino compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. In particolare si segnalano i lavori finalizzati al presidio della sicurezza sul lavoro, anche in relazione all'emergenza Covid-19, il monitoraggio dell'attività immobiliare e dell'area finanziaria. Il comitato, in collaborazione con gli altri organi di controllo e il personale interno competente in materia, ha inoltre vigilato sul corretto utilizzo dei principi contabili e sull'efficacia del processo di revisione legale dei conti, nonché svolto le attività previste nell'ambito delle funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società. Alla data della Relazione, il comitato controllo e rischi ha già tenuto 1 riunione nell'esercizio in corso.

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

La Società ha definito una struttura organizzativa e un insieme di regole e procedure, volti a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. A livello organizzativo, la Società si avvale di una struttura che presidia e coordina lo svolgimento delle attività operative e si occupa degli adempimenti amministrativi, societari e fiscali, contribuendo a garantire l'efficienza delle operazioni aziendali e l'affidabilità dell'informazione finanziaria, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. La presenza costante in Società dell'Amministratore Delegato e degli altri organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria dal comitato controllo e rischi, esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno valutando periodicamente l'adeguatezza e il corretto funzionamento delle procedure con riferimento alla gestione dei rischi aziendali. Il Consiglio di Amministrazione, in data 14 aprile 2020, ha approvato e dato avvio alle attività del piano di audit relativo all'esercizio 2020, sentito il Collegio Sindacale e il comitato controllo e rischi.

Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria

Premessa

Il sistema di controllo interno relativo al processo di informativa finanziaria deve essere considerato parte integrante del sistema generale di gestione dei rischi finalizzato a perseguire gli obiettivi aziendali. In relazione al processo di informativa finanziaria, le finalità sottostanti possono essere identificate nell'attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa stessa. Le valutazioni periodiche del sistema di controllo interno sul processo di informativa finanziaria sono predisposte al fine di accertare il reale raggiungimento degli obiettivi preposti. Tali attività vengono sviluppate sulla base delle indicazioni esistenti a tale riguardo nella normativa e nei regolamenti di riferimento tra cui:

- Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF);
- Legge 28 dicembre 2005 n. 262 (e successive modifiche, tra cui il decreto legislativo di recepimento della cosiddetta direttiva Transparency approvato il 30 ottobre 2007) in tema di redazione dei documenti contabili societari;
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso il 4 maggio 2007 "Attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e degli organi amministrativi delegati sul bilancio d'esercizio e consolidato e sulla relazione semestrale ai sensi dell'art. 154-bis del TUF";
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso in consultazione il 7 luglio 2008 "Recepimento della direttiva 2004/109/CE Transparency sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alle negoziazioni in un mercato regolamentato e che modifica la direttiva 2001/34/CE";
- Codice Civile, che prevede l'estensione ai Dirigenti Preposti alla redazione dei documenti contabili dell'azione di responsabilità nella gestione sociale (art. 2434 c.c.), del reato di infedeltà a seguito di dazione o promessa di utilità (art. 2635 c.c.) e del reato di ostacolo all'esercizio delle funzioni delle autorità pubbliche e di vigilanza (art. 2638 c.c.);
- D.Lgs. 231/2001 che, richiamando le previsioni del Codice Civile sopra citate e la responsabilità amministrativa dei soggetti giuridici per reati commessi dai propri dipendenti nei confronti della Pubblica Amministrazione, considera tra i Soggetti Apicali il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili;
- D.Lgs. 39/2010 che recepisce la direttiva comunitaria n. 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

L'implementazione del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione all'informativa finanziaria del Gruppo è stata inoltre svolta considerando le indicazioni del "Format per la relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari" emesso da Borsa Italiana.

Descrizione delle principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Come anticipato nel paragrafo precedente, il Sistema di gestione dei rischi e di controllo in relazione all'informativa finanziaria del Gruppo Brioschi si articola in un ambiente di controllo più ampio, che prende in considerazione ulteriori elementi, tra i quali a titolo esemplificativo:

- la Carta Etica e il Codice di Comportamento,
- il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e relativi protocolli,
- le Procedure per le comunicazioni Internal Dealing,
- il Sistema di deleghe e procure,
- l'Organigramma aziendale,
- la Procedura per la gestione delle informazioni privilegiate,
- la Procedura per le operazioni con parti correlate,
- la Procedura in materia di gestione dei rischi finanziari,
- il Sistema di controllo amministrativo e contabile.

A livello di sistema di controllo amministrativo e contabile, il Gruppo Brioschi ha implementato e monitora costantemente un complesso di procedure tali da garantire l'affidabilità del sistema di controllo interno relativo alla produzione dell'informativa finanziaria. Nell'ambito dell'identificazione dei rischi cui le procedure sono finalizzate, il Gruppo Brioschi delinea il perimetro delle entità e dei processi rilevanti in termini di

potenziale impatto sull'informativa finanziaria. Tale perimetro viene determinato sulla base sia di considerazioni quantitative in rapporto a specifici parametri economico-patrimoniali, che di analisi qualitative in relazione a rischi specificamente associati ad alcune voci di bilancio (c.d. approccio "risk based"). I processi identificati vengono mappati e viene valutata l'adeguatezza dei controlli chiave a fronte del potenziale rischio di errori a livello di informativa finanziaria.

I controlli implementati dal Gruppo si articolano secondo due differenti livelli di intervento:

- controlli a livello di Gruppo o di singola entità (c.d. "entity level"), quali ad esempio la gestione del sistema di deleghe e la ripartizione di incarichi e mansioni;
- controlli a livello di processo che comprendono lo svolgimento di riconciliazioni e l'implementazione di verifiche di coerenza. I controlli a livello di processo operano secondo due diverse tipologie di intervento ("preventive" or "detective") e agiscono sia in fase operativa che in ambito di chiusura contabile. I controlli "preventive" sono diretti a prevenire eventuali anomalie; i controlli "detective" sono di tipo correttivo, ovvero hanno la finalità di intervenire in presenza di manifestate irregolarità. I controlli sono sviluppati sia manualmente che automaticamente con il supporto di applicativi che assicurano l'accuratezza, la completezza e la validità delle operazioni, grazie all'analisi dei dati imputati in rapporto a standard di sistema, utilizzati come riferimento.

Centralmente, per tramite di personale dedicato, selezionato e coordinato dal Dirigente Preposto, vengono inoltre effettuate su base campionaria alcune verifiche di testing sull'efficacia dei controlli in essere.

Il Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno sull'informativa finanziaria è governato dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili-societari, il quale, nominato dal Consiglio di Amministrazione, di concerto con l'Amministratore Delegato, è responsabile di verificare l'esistenza e l'effettività all'interno della Società e del Gruppo di adeguate procedure amministrativo-contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato e di fornire alle società controllate, considerate come rilevanti nell'ambito della predisposizione dell'informativa consolidata di Gruppo, istruzioni per lo svolgimento di opportune attività di valutazione del proprio sistema amministrativo e contabile.

Infine il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari riporta al Consiglio di Amministrazione le risultanze del lavoro svolto, oltre che informare il Collegio Sindacale e l'organismo di vigilanza in relazione a tematiche relative all'adeguatezza e all'affidabilità del sistema amministrativo e contabile.

Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Alla data della Relazione, la Società non ha ritenuto di nominare un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, dal momento che tale funzione viene già sostanzialmente ricoperta dall'Amministratore Delegato.

Responsabile della funzione di internal audit

Il Consiglio di Amministrazione, riconoscendo l'importanza attribuita dal Codice di Autodisciplina al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ha ritenuto opportuno che la struttura organizzativa a presidio del sistema dei controlli interni venisse rafforzata con l'istituzione di una funzione di internal audit, ponendola a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione. Su proposta dell'Amministratore Delegato, con parere favorevole del Comitato controllo e rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di esternalizzare l'incarico in ragione di logiche di efficienza ed efficacia, nominando responsabile dell'internal audit Giovanna Galasso, messa a disposizione dalla società controllante Bastogi, unitamente alle risorse specifiche di esterni ritenuti necessari per le attività da svolgere. Il compenso previsto per la funzione è stato definito in linea con le politiche aziendali.

All'internal audit sono affidate le funzioni di:

- (i) verificare l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi, avendo accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- (ii) con riferimento agli audit effettuati, predisporre relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sull'attività svolta, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei

piani definiti per il loro contenimento, oltre che una valutazione sull' idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Nel corso dell'esercizio l'internal audit ha dato priorità alle attività di verifica relative all'emergenza sanitaria in atto supportando i datori di lavoro, l'Organismo di Vigilanza ed i Comitati per l'applicazione e la verifica delle regole del Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro.

Nel corso del 2020 sono state inoltre svolte attività di verifica in materia di agevolazioni per le imprese, di sviluppo immobiliare, di sicurezza sul lavoro.

Modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 27 marzo 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo è stato aggiornato con una nuova versione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 settembre 2020, per tenere conto delle modifiche legislative nel tempo intervenute. Ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un Organismo di Vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. L'Organismo di Vigilanza al 31 dicembre 2020 risulta composto da Mariateresa Salerno, Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, nominate il 7 maggio 2018 dal Consiglio di Amministrazione per il triennio 2018/2020. Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza si è riunito con continuità e ha effettuato verifiche e monitoraggi nelle aree a rischio reato maggiormente sensibili, in ragione del piano di attività predisposto. Ha inoltre monitorato le attività intraprese dalla Società, al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro.

L'Organismo di Vigilanza ha infine svolto il consueto scambio informativo con l'Organo dirigente della Società, con il Collegio Sindacale e con la Società di Revisione. Per lo svolgimento delle sue funzioni l'Organismo di Vigilanza può disporre di un budget di spesa annuo di 10.000 euro, così come disposto dal Consiglio di Amministrazione.

In data 14 maggio 2020 il consiglio di amministrazione ha inoltre approvato una procedura in materia di segnalazione di fatti contrari alla legge o alle normative interne (c.d. *whistleblowing*). La procedura è disponibile sul sito internet www.brioschi.it, al percorso "*Corporate Governance - Statuto procedure e regolamenti*".

Società di Revisione legale dei conti

Il 29 aprile 2014, su proposta motivata dell'organo di controllo, l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014, per un corrispettivo annuo di 82.000 euro.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Ai sensi dell'art.19 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, previo parere obbligatorio del Collegio Sindacale, nomina il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari tra soggetti in possesso di diploma di laurea in discipline economiche o giuridiche e di un'esperienza almeno triennale maturata in posizione di adeguata responsabilità presso l'area amministrativa, finanziaria, del controllo di gestione o in analoghi settori. Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve inoltre possedere, pena decadenza dalla carica, i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. Il 7 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi, dirigente della Società laureato in discipline economiche con una consolidata esperienza professionale nell'area amministrativa e finanziaria.

Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Il coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è garantito da un processo di condivisione delle attività e delle risultanze delle analisi condotte dai diversi soggetti preposti, riferite periodicamente al Consiglio di Amministrazione. Nel corso dell'esercizio il Comitato controllo e rischi si è riunito con cadenza regolare con il responsabile della funzione di internal audit, il Collegio Sindacale, il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e l'Organismo di Vigilanza.

Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

Il 26 febbraio 2010 la Società ha stabilito una procedura in materia di operazioni con parti correlate, successivamente aggiornata a decorrere dall'1 dicembre 2010, sulla base di quanto disposto dal regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e come in seguito modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 e altri aggiornamenti. La procedura individua come operazioni con parti correlate i trasferimenti di risorse, di servizi o obbligazioni fra la Società e parti correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo. La procedura definisce le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza. Sono operazioni di maggiore rilevanza le operazioni con parti correlate in cui almeno uno degli indici di rilevanza, applicabili a seconda della specifica operazione, attualmente indicati al paragrafo 1.1. dell'allegato 3 al menzionato regolamento, risulti superiore alla soglia del 5%, ovvero alla soglia del 2,5% nei casi di cui al paragrafo 1.2 dello stesso allegato. Sono operazioni di minore rilevanza le operazioni di valore complessivo, per singola operazione, superiore a 200.000 euro ma diverse dalle operazioni di maggiore rilevanza. Le operazioni di maggiore rilevanza devono essere approvate dal Consiglio, con il parere motivato vincolante del comitato per le operazioni con parti correlate, identificato nel comitato controllo e rischi. Il Consiglio di Amministrazione della Società può approvare le operazioni di maggiore rilevanza anche in caso di parere negativo del comitato per le operazioni con parti correlate qualora, se consentito dallo Statuto della Società, l'Assemblea ordinaria dei soci della Società abbia previamente autorizzato il compimento dell'operazione; e l'operazione sia approvata dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati che partecipano alla votazione, sempre che questi ultimi rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto. In caso di operazioni con parti correlate di minore rilevanza, il comitato per le operazioni con parti correlate esprime, prima dell'approvazione da parte dell'organo societario competente, un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. La procedura individua, inoltre, i casi di esenzione dall'applicazione della procedura stessa, includendovi in particolare le operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard; le operazioni con o tra controllate e quelle con società collegate, a condizione che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita rispettivamente dall'art. 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* dove è disponibile il documento. Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2020 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2020, cui si rinvia.

Collegio Sindacale

Nomina dei sindaci

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto e delle vigenti previsioni normative, la nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate dai soci presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data dell'Assemblea di prima convocazione. Hanno diritto a presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato nella lista stessa almeno due quinti dei candidati (valori arrotondati per difetto). In occasione della nomina dell'attuale Collegio Sindacale in carica, tale quota era ridotta ad un quinto. Le liste devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dalla CONSOB con regolamento almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società, la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Unitamente a ciascuna lista, devono essere depositati i curricula professionali dei candidati e le dichiarazioni di possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e delle altre prerogative previste dalla legge, nonché di inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. In particolare, per quanto concerne i requisiti di professionalità, in relazione a quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettere b) e c) del regolamento di cui al decreto 162 del Ministro della Giustizia del 30 marzo 2000, si considerano strettamente attinenti al business della Società le materie inerenti il settore dei servizi, anche finanziari, il diritto societario, l'economia aziendale, la scienza delle finanze, la statistica, nonché le materie inerenti le discipline giuridiche privatistiche, amministrative, economiche e quelle relative all'organizzazione aziendale. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dall'incarico, coloro che, a causa degli incarichi ricoperti presso altre società, eccedano i limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalla normativa legislativa e regolamentare vigente. L'art. 27 dello Statuto prevede inoltre che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista con il maggior numero di voti espressi dai soci sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e un sindaco supplente;
- fra le restanti liste, non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, sono tratti dalla lista che ha riportato il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, un sindaco effettivo – cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale – e un sindaco supplente.

Nel caso in cui più liste ottengano lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risultano eletti i candidati della lista che ottiene la maggioranza semplice. Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i sindaci, effettivi e supplenti, vengono tratti da tale lista.

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto, in caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un sindaco, subentra il primo dei supplenti appartenente alla medesima lista del sindaco cessato, nel rispetto delle vigenti disposizioni di equilibrio fra i diversi generi.

L'Assemblea provvede alla nomina dei sindaci effettivi e/o supplenti necessari per l'integrazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2401 C.C. nel modo seguente:

- qualora si debba provvedere alla sostituzione dei sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina del sindaco o dei sindaci, con l'eventuale indicazione del Presidente del Collegio (per il caso in cui non siano state presentate liste di minoranza), avviene con votazione a maggioranza, senza vincolo di lista;
- qualora invece occorra sostituire il sindaco effettivo e Presidente del Collegio designato dalla minoranza, l'Assemblea lo sostituirà con voto a maggioranza relativa, scegliendo tra gli eventuali ulteriori candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire, che abbiano confermato, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione, la propria candidatura, unitamente con le dichiarazioni relative all'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità, nonché all'esistenza e al possesso dei requisiti di onorabilità e di professionalità e degli altri requisiti soggettivi prescritti per la carica sotto la propria responsabilità;

e comunque, nel rispetto delle vigenti disposizioni di equilibrio fra i diversi generi.

Sindaci

Il 27 aprile 2018 l'Assemblea degli azionisti ha nominato il Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2018-2020. Dall'unica lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono stati tratti tutti i sindaci: Ambrogio Brambilla, nominato presidente del collegio sindacale, Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa. I due sindaci supplenti eletti sono Walter Ceconi e Alberto Rimoldi. Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2020. I curricula dei sindaci sono a disposizione del pubblico sul sito internet della Società (www.brioschi.it).

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Indipendenti	% presenze ²	Numero altri incarichi ³	Società in cui sono ricoperti altri incarichi
Ambrogio Brambilla	Presidente	27/04/18	M	*	100%	6	Chemi Spa, Gruppo Cimbali Spa, Italfarmaco Holding Spa, Italfarmaco Spa, Mercurio Spa, Nibaspa Srl
Gigliola Adele Villa	Sindaco effettivo	27/04/18	M	*	100%	1	Bastogi Spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	27/04/18	M	*	100%	2	Bastogi Spa, Finalto Spa
Walter Ceconi	Sindaco supplente	27/04/18	M	*			
Alberto Rimoldi	Sindaco supplente	27/04/18	M	*			

¹ La M/m indica se il sindaco è stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o dalla lista di minoranza (m).

² In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale.

³ In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative, ovvero di rilevanti dimensioni.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto complessivamente 9 riunioni, della durata media di circa due ore, e ha partecipato con regolare frequenza alle sedute del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. I sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici. Il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza dei propri membri alla prima occasione utile dopo la loro nomina, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestati dalla stessa Società di Revisione a Brioschi ed alle società dalla stessa controllate. In particolare, Collegio ha provveduto al proprio processo di autovalutazione da ultimo nella riunione del 14 luglio 2020. Si precisa inoltre che il sindaco, che per conto proprio o di terzi abbia un interesse in una determinata operazione della Società, è tenuto ad informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Politiche di diversità

La società assicura l'uguaglianza delle opportunità, osserva quanto prescritto dalla previgente normativa avendo recepito nel proprio Statuto tutte le regole di cui alla Legge n. 120/2011, nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A. come integrati nel luglio 2018, in merito alla composizione dell'organo di controllo su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Le disposizioni statutarie di Brioschi prevedono che il meccanismo di elezione del Collegio Sindacale tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei sindaci. Come detto, tale disposizione risulta superata a seguito delle modifiche apportate all'art. 148 comma 1-*bis* del Testo Unico della Finanza e all'art. 144-*undecies*.1 del Regolamento Emittenti. In base alla nuova normativa il genere meno rappresentato deve ottenere almeno due quinti dei sindaci eletti, con arrotondamento per difetto. In attesa di adeguare lo statuto, la Società applica comunque le nuove regole.

Al 31 dicembre 2020 nel Collegio Sindacale è presente una donna; pertanto il genere meno rappresentato è pari a un terzo.

La Società non ha ad oggi adottato politiche in materia di diversità in relazione all'organo di controllo relativamente ad aspetti quali l'età e il percorso formativo, ritenendo che l'elezione attraverso il meccanismo di lista consenta di assicurare, non solo l'equilibrio fra i generi, ma anche un'adeguata composizione del Collegio Sindacale che ne garantisca il buon funzionamento.

Al 31 dicembre 2020 il Collegio Sindacale risulta composto da membri, con un'età media di circa 61 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, contabile e fiscale.

Rapporti con gli azionisti

La Società desidera mantenere un dialogo costante con i soci e con gli investitori, periodicamente anche tramite incontri con esponenti della comunità finanziaria, nel pieno rispetto della normativa vigente, dotandosi di strutture aziendali dedicate, con personale e mezzi organizzativi adeguati. A tal fine il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relator nella persona di Sergio Barilaro, provvedendo ad istituire un'apposita struttura e una sezione dedicata del sito internet della Società (www.brioschi.it). Sul sito della Società ciascun azionista ed investitore può facilmente reperire ogni documento utile pubblicato dalla Società, sia di natura contabile, sia relativo al sistema di Corporate Governance e all'informativa al Mercato.

Assemblee

Ai sensi dell'art. 11 e successivi dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società (www.brioschi.it), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte. Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 11 dello Statuto, i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C., l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Nel corso dell'esercizio, in considerazione delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, l'Assemblea, tenutasi in prima convocazione il 25 giugno 2020, ha previsto l'intervento dei soci esclusivamente tramite il rappresentante designato. Al fine di apportare un utile contributo alla riunione assembleare, alla seduta del 25 giugno 2020 hanno partecipato in audio/video conferenza la totalità dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si segnala che, alla data della Relazione, non si sono verificate variazioni significative nella capitalizzazione di mercato delle azioni di Brioschi o nella composizione della sua compagine sociale, tali da rendere necessario proporre all'Assemblea di adottare modifiche statutarie in relazione alle percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze.

Ulteriori pratiche di governo societario

La Società non adotta pratiche di governo societario ulteriori a quelle previste dalle norme legislative o regolamentari e descritte nella presente Relazione.

Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Dalla chiusura dell'esercizio 2020 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Le misure poste in essere a partire dal mese di febbraio 2020 al fine di contenere l'emergenza sanitaria correlata alla progressiva diffusione della pandemia di Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere, rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

Dopo la prima ondata pandemica e una fase di attenuazione dei fenomeni registrata a cavallo del periodo estivo, si è assistito a una forte recrudescenza dei contagi nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno.

I provvedimenti governativi che si sono susseguiti nel corso dei mesi hanno imposto numerose restrizioni e limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, causando di fatto un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo, ad oggi mitigato solo in parte dalle misure di sostegno all'economia.

Alla data della presente relazione è in corso la terza ondata pandemica e lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato sino al 30 aprile 2021. Le attuali incertezze inerenti le possibili evoluzioni epidemiologiche dovute alla progressiva diffusione di nuove varianti del virus e alla tempistica della campagna vaccinale impongono il mantenimento di una serie di vincoli e di misure di contenimento che impediscono di fatto di svolgere regolarmente parte delle attività economiche del Gruppo.

Con riferimento ai singoli settori di attività, per quanto attiene il settore immobiliare le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Alla data della presente relazione sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori per complessivi 1,3 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di competenza dell'esercizio 2020) e sono in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti non sono al momento quantificabili. Da un punto di vista finanziario, nelle more della definizione dei singoli accordi, si è comunque registrato un generale rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, gli effetti di quanto sopra riportato, il Gruppo ha richiesto e ottenuto dal sistema creditizio una generale moratoria per l'esercizio 2020 sul rimborso delle quote capitale dei finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, il Gruppo in relazione ai principali finanziamenti in essere ha richiesto di estendere le moratorie per l'intero esercizio 2021. Sempre in ottica di presidio finanziario, nel mese di febbraio 2021 la capogruppo ha inoltre perfezionato, tramite un'operazione di

vendita e retro-locazione, il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo, il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità. Dopo poco meno di due mesi, il 4 maggio 2020 sono riprese le attività di cantiere finalizzate nei primi giorni a predisporre le necessarie misure di protezione individuale dei lavoratori e successivamente alla ripresa della costruzione degli edifici. Nonostante il permanere dell'emergenza sanitaria, il cantiere procede comunque ormai da alcuni mesi a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici, salvo al momento imprevedibili peggioramenti legati all'evoluzione della pandemia covid-19, è prevista nel corso del quarto trimestre 2021, attualmente quindi nei tempi previsti.

La limitazione alla libertà di movimento e circolazione delle persone, sia all'interno del territorio nazionale che verso l'Italia, nonché il progressivo ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno significativamente influenzato l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. Dopo una attenta valutazione della situazione venutasi a creare, ed in linea con le raccomandazioni e disposizioni ministeriali, il 10 marzo 2020 la struttura alberghiera è stata chiusa. Superata la fase più critica dell'emergenza sanitaria, la struttura è stata inizialmente riaperta al pubblico il 15 giugno 2020, quindi nuovamente chiusa a metà luglio per essere poi riaperta il 26 agosto 2020. A seguito dei provvedimenti delle Autorità del mese di ottobre 2020, che hanno reintrodotto in Lombardia importanti limitazioni alla libertà di movimento e circolazione delle persone nonché al normale svolgimento delle attività economiche, il 6 novembre 2020 la struttura alberghiera è stata nuovamente chiusa. Alla data della presente relazione si è in attesa di capire quando sarà possibile programmare la riapertura; nel frattempo sono in programma lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici.

La chiusura delle attività commerciali e ricreative e la riduzione dell'attività degli uffici del comparto di Milanofiori Nord ha impattato anche l'attività di produzione e vendita di energia. Tuttavia, la stagionalità del business, unita al fatto che l'attività nei due mesi più intensi dell'anno 2020 (gennaio e febbraio) è proceduta senza interruzioni, ne ha mitigato gli effetti.

Per quanto riguarda gli effetti economici per il Gruppo Brioschi al 31 dicembre 2020 conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera ha consuntivato minori ricavi per circa 3,5 milioni di euro con conseguente riduzione del margine operativo lordo di circa 2,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza. Nell'ambito del comparto immobiliare sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori, maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 1,3 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di euro di competenza dell'esercizio) a cui si aggiungono circa 0,4 milioni di euro di prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali.

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2020 è negativo di 1,2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 5,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è principalmente riconducibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari del periodo (0,2 milioni di euro rispetto a complessivi 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019) oltre ai sopra riportati effetti Covid-19.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 6,2 milioni di euro a 5,2 milioni di euro. Il miglioramento riflette principalmente le migliori condizioni di tasso ottenute in sede di ridefinizione dei termini dell'esposizione complessiva del Gruppo verso BNL nonché minori oneri contabilizzati in relazione alle quote di inefficacia degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato complessivo, negativo di 10,9 milioni di euro, riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio netto per 1,1 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2020 ammonta a 82,9 milioni di euro rispetto a 94,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo del periodo, negativo di 10,9 milioni di euro, e all'acquisto di azioni proprie sulla base del piano di buy-back avviato nel mese di agosto 2019 (e ora revocato) per 0,3 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è pari a 177,6 milioni di euro rispetto a 145,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord per circa 29 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente a minori disponibilità di cassa conseguenti alla contrazione dei flussi di cassa operativi connessi al rallentamento di parte delle attività del Gruppo causato dalla pandemia di Covid-19. Come indicato in precedenza, per far fronte a tale contesto il Gruppo ha richiesto al sistema creditizio una generale sospensione dei rimborsi delle linee capitale dei finanziamenti in essere. L'incremento della posizione finanziaria netta a breve rispetto al 31 dicembre 2019 (26,7 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro) riflette le posizioni debitorie relative alle linee chirografarie della Capogruppo (già oggetto di consolidamento) per le quali si è attualmente in attesa di formalizzazione della moratoria delle rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021. In questo contesto (attesa di formalizzazione) dette posizioni sono state classificate nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020 come esigibili entro l'esercizio successivo.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE, YARD e COLLIERS, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 318 milioni di euro, rispetto ad un valore di 270 milioni di euro al 31 dicembre 2019. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile alle attività di valorizzazione delle aree di sviluppo svolte nel corso dell'anno.

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	2.779
Ricavi da affitti	7.341	7.777
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.378	9.991
Ricavi delle vendite e altri ricavi	14.124	20.547
Costo degli immobili merce venduti	(3.196)	(2.057)
Costi per servizi	(5.560)	(6.708)
Costi del personale	(2.732)	(3.351)
Altri costi operativi	(3.860)	(3.166)
Margine Operativo Lordo	(1.224)	5.265
Ammortamenti e svalutazioni	(5.548)	(5.687)
Margine Operativo Netto	(6.772)	(422)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(213)	(226)
Risultato della gestione finanziaria	(5.227)	(6.195)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	(557)
Imposte	131	32
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(12.081)	(7.368)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.147	381
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(10.934)	(6.987)
di cui di pertinenza del Gruppo	(10.917)	(6.966)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	19.711	21.100
Investimenti immobiliari	105.085	107.032
Partecipazioni	42.786	42.608
Rimanenze	118.227	90.004
Altre attività correnti e non correnti	28.566	22.588
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.900)	(44.006)
CAPITALE INVESTITO NETTO	260.475	239.326
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	81.313	92.492
Capitale e riserve di terzi	1.547	1.564
PATRIMONIO NETTO	82.860	94.056
(Disponibilità liquide)	(3.345)	(7.511)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	28.906	7.681
Passività da leasing	2.762	2.756
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	26.723	1.326
Debiti verso banche	106.497	98.028
Passività da leasing	36.415	36.558
Altre passività finanziarie	7.980	9.358
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	150.892	143.944
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	177.615	145.270
FONTI DI FINANZIAMENTO	260.475	239.326

Per una migliore comprensione del bilancio consolidato si riportano nel seguito alcuni indicatori economico-finanziari:

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Rapporto di indebitamento contabile	2,14	1,54

Il rapporto di indebitamento contabile è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore al 31 dicembre 2020 è influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente gli sviluppi residui del comparto di Milanofiori Nord.

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Rapporto di indebitamento effettivo	1,19	1,00

Il rapporto di indebitamento effettivo è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il Net Asset Value come determinato nel seguito. Anche per tale indicatore il valore al 31 dicembre 2020 è influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente gli sviluppi residui del comparto di Milanofiori Nord.

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,90	0,99

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata. La riduzione nel valore dell'indicatore al 31 dicembre 2020 è conseguenza di quanto riportato nel paragrafo di commento alla posizione finanziaria netta in relazione alle linee chirografarie della Capogruppo già oggetto di consolidamento.

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Loan To Value (LTV)	55,8%	53,8%

L'indice *Loan To Value* è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta alla data di riferimento ed il *fair value* del patrimonio immobiliare.

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	149,7	144,9
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,19	0,18

L'indice Net Asset Value è determinato rettificando il patrimonio netto consolidato in ragione del valore equo del portafoglio immobiliare e degli strumenti finanziari. Per il business alberghiero, i valori contabili di patrimonio netto sono stati rettificati per tenere conto del valore equo del business stesso. Nella valutazione al valore equo dei debiti finanziari, si è considerata esclusivamente la variabilità dei tassi di interesse e non anche quella degli spread sui debiti in essere. Nel calcolo vengono inoltre considerati gli effetti fiscali applicabili; con riferimento al patrimonio immobiliare, i beni in rimanenza (inclusi i beni immobilizzati destinati alla vendita) hanno scontato le aliquote fiscali massime applicabili, mentre i beni immobilizzati un'aliquota media determinata forfettariamente al 20%, in linea con la prassi comunemente accettata.

L'indice Net Asset Value per azione è stato calcolato come rapporto tra il Net Asset Value come sopra definito ed il numero puntuale di azioni ordinarie emesse alla data di bilancio.

I valori dell'indicatore mostrano un miglioramento rispetto a quelli dell'esercizio precedente. Le attività di sviluppo hanno permesso di più che compensare la perdita dell'esercizio e la riduzione di valore di alcuni asset a reddito maggiormente colpiti dalla situazione generale di difficoltà economica conseguente la pandemia di Covid-19.

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Redditività operativa delle vendite	Neg.	22,5%

L'indice in oggetto è determinato come rapporto tra il Margine operativo lordo ed i Ricavi delle vendite e altri ricavi, come definiti nel conto economico consolidato riclassificato, opportunamente rettificati nel caso di dismissione di significativi asset immobilizzati. Il valore negativo dell'indicatore al 31 dicembre 2020 è principalmente conseguenza della pandemia di Covid-19 che ha iniziato a dispiegare i suoi effetti, in termini di vincoli e limitazioni alle attività economiche, già nel corso del primo trimestre dell'anno.

Settori di attività

Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl, opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

Sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi nell'ambito del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, il Gruppo è inoltre proprietario, tramite la controllata Milanofiori Energia, di una centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la conseguente vendita di energia termica (servizio di teleriscaldamento) e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica.

Si riportano nel seguito i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività (Immobiliare, Alberghiero, Produzione e vendita di energia).

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	31 dic. 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	0	0	0	3.405
Ricavi da affitti	7.537	0	0	(196)	7.341
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.251	1.156	1.168	(197)	3.378
Ricavi delle vendite e altri ricavi	12.193	1.156	1.168	(393)	14.124
Costo degli immobili merce venduti	(3.196)	0	0	0	(3.196)
Costi per servizi	(4.826)	(725)	(201)	192	(5.560)
Costi del personale	(2.263)	(469)	0	0	(2.732)
Altri costi operativi	(3.182)	(346)	(533)	201	(3.860)
Margine Operativo Lordo	(1.274)	(384)	434	0	(1.224)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.986)	(161)	(401)	0	(5.548)
Margine Operativo Netto	(6.260)	(545)	33	0	(6.772)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(316)	0	0	103	(213)
Risultato della gestione finanziaria	(4.753)	(376)	(98)	0	(5.227)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	0	0	0	0
Risultato ante imposte	(11.329)	(921)	(65)	103	(12.212)
Imposte					131
Utile / (Perdita) del periodo					(12.081)

valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	31 dic 2019
Ricavi da cessione immobili merce	2.779	0	0	0	2.779
Ricavi da affitti	8.692	0	0	(915)	7.777
Ricavi per servizi e altri ricavi	4.329	4.629	1.298	(265)	9.991
Ricavi delle vendite e altri ricavi	15.800	4.629	1.298	(1.180)	20.547
Costo degli immobili merce venduti	(2.057)	0	0	0	(2.057)
Costi per servizi	(5.303)	(1.437)	(228)	260	(6.708)
Costi del personale	(2.524)	(827)	0	0	(3.351)
Altri costi operativi	(2.083)	(1.355)	(648)	920	(3.166)
Margine Operativo Lordo	3.833	1.010	422	0	5.265
Ammortamenti e svalutazioni	(4.965)	(325)	(397)	0	(5.687)
Margine Operativo Netto	(1.132)	685	25	0	(422)
Risultato da partecipazioni	(204)	0	0	(22)	(226)
Risultato della gestione finanziaria	(5.693)	(394)	(108)	0	(6.195)
Proventi (Oneri) "non ricorrenti"	(557)	0	0	0	(557)
Risultato ante imposte	(7.586)	291	(83)	(22)	(7.400)
Imposte					32
Utile / (Perdita) dell'esercizio					(7.368)

Il settore immobiliare ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 un margine operativo lordo negativo di 1,3 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è principalmente attribuibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari (0,2 milioni di euro nell'esercizio in esame rispetto a 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019), a perdite e svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, in buona parte riconducibili a sconti riconosciuti ai conduttori in ragione della pandemia di Covid-19, per complessivi 0,9 milioni di euro, a una riduzione dei ricavi per affitti verso terzi per 0,4 milioni di euro e ad altri accantonamenti per la parte residua.

A livello di settore operativo, la riduzione dei ricavi per affitti riconducibile all'affitto intersettoriale dell'albergo di Milanofiori Nord (circa 0,7 milioni di euro), è bilanciata da una effettiva contrazione dei costi di struttura per servizi e personale. La gestione finanziaria migliora di circa 0,9 milioni di euro anche grazie alle migliori condizioni di tasso ottenute con la ridefinizione dell'esposizione complessiva del Gruppo verso BNL nel mese di giugno 2019 oltre che a minori oneri da inefficacia degli strumenti derivati di copertura. Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti e svalutazioni per 5 milioni di euro, è dunque negativo di 11,3 milioni di euro rispetto a 7,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019. Oltre a quanto indicato in precedenza, a seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria e delle conseguenti restrizioni allo svolgimento delle attività economiche di alcuni conduttori, sono attualmente in corso ulteriori interlocuzioni finalizzate a ridefinire i termini economici dei contratti di locazione i cui effetti saranno quantificabili solo ad esito delle varie negoziazioni.

Il settore alberghiero ha registrato una riduzione di ricavi di 3,5 milioni di euro come conseguenza del rallentamento e delle successive temporanee chiusure dell'attività aziendale. La contrazione del fatturato si è riflessa in maniera importante anche sui margini operativi: il margine operativo lordo al 31 dicembre 2020 è negativo di 0,4 milioni di euro (valore positivo di 1 milione di euro al 31 dicembre 2019) nonostante la riduzione di 0,7 milioni di euro del costo di affitto della struttura della consociata Milanofiori 2000 (fatto che incrementa la minore contribuzione rispetto all'esercizio precedente della attività alberghiera al margine operativo lordo consolidato a 2,1 milioni di euro). Il risultato ante imposte è negativo di 0,9 milioni di euro rispetto ad un utile di 0,3 milioni di euro registrato nel 2019.

Per il periodo successivo al 31 dicembre 2020 e sino alla data del presente comunicato, si stima che gli ulteriori mancati ricavi del settore alberghiero conseguenti al blocco dell'attività per la pandemia di Covid-19 dovrebbero essere pari a 1 milione di

euro con una relativa maggiore perdita di margine operativo lordo consolidato di 0,7 milioni di euro.

Il settore *Energia* ha registrato nell'esercizio 2020 una contrazione dei ricavi delle vendite di 0,1 milioni di euro attribuibile in parte alla variabile prezzo e in parte a minori volumi conseguenti il fermo di alcune attività operanti nel comparto di Milanofiori Nord causa l'emergenza sanitaria Covid-19. La contrazione dei ricavi delle vendite non si è tuttavia riflessa sui margini operativi che hanno sostanzialmente confermato i valori del 2019 (margine operativo lordo positivo di 0,4 milioni di euro) grazie a un recupero di efficienza che ha permesso di migliorare la marginalità rispetto al 2019.

Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Brioschi si relaziona.

Nel corso del 2020 tutti i paesi del mondo hanno fortemente risentito degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia di Covid-19. Eccezion fatta per la Cina, che già nel corso del terzo trimestre dell'anno ha ampiamente recuperato quanto perso in precedenza, la maggior parte dei paesi ha invece assistito ad un crollo record del prodotto interno lordo. Nei paesi avanzati, dopo una temporanea ripresa a cavallo del periodo estivo, la recrudescenza autunnale dei contagi ha indotto i governi a rispondere con nuove misure restrittive che stanno impattando pesantemente le attività turistiche di ristorazione, commerciali e di intrattenimento, causando un ulteriore rallentamento economico. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano tuttavia incerti.

Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più lunghi di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha dunque ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione ed è inoltre pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

Nel mese di luglio 2020 il Consiglio Europeo, dopo una lunga trattativa, ha deliberato l'istituzione del Recovery Fund "Next Generation EU" ("NGEU") a favore dei paesi più colpiti dall'epidemia, per un importo complessivo pari a 750 miliardi di euro, reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'Unione Europea. Di questi, una quota pari a 209 miliardi di euro spetterà all'Italia (81,4 miliardi di euro a fondo perduto).

In Italia l'andamento registrato nel terzo trimestre dell'anno dopo la conclusione della prima ondata pandemica ha evidenziato una forte capacità di ripresa dell'economia, in buona parte grazie al significativo recupero delle esportazioni di beni ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale, mentre il settore dei servizi ha maggiormente risentito il timore diffuso dei contagi. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area euro, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto interno lordo nel quarto trimestre.

Nelle indagini dell'osservatorio Banca d'Italia le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello scorso anno motivo per cui è prevista una espansione dei piani di investimento delle aziende per il 2021.

Da un punto di vista occupazionale nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

A livello di mercati finanziari gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria e si è ulteriormente ridotto grazie alla risoluzione della crisi politica italiana apertasi nel mese di gennaio 2021. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligazionaria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrebbe dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della NGEU

Come indicato anche nel Bollettino della Banca d'Italia del mese di gennaio 2021, le proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana nel triennio 2021-23 indicano che l'emergenza sanitaria dovrebbe ritornare gradualmente sotto controllo nella prima metà del 2021 e venga del tutto superata entro il 2022; che prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della NGEU; che la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo, come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE.

Sulla base di tali ipotesi il prodotto interno lordo tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera principalmente grazie alla ripresa delle esportazioni, mentre quella dei consumi sarebbe invece più graduale, con un riassorbimento solo parziale della maggiore propensione al risparmio osservata dall'insorgere dell'epidemia. Sarà tuttavia improbabile che la forza della ripresa possa essere sufficiente affinché la produzione reale torni ai livelli pre-pandemici entro il 2022.

L'inflazione rimarrebbe bassa anche nel corso di quest'anno, per poi salire solo gradualmente nel biennio 2022-23.

Le proiezioni indicate presuppongono che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria e che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia, anche in ragione dell'andamento dei piani di vaccinazione nei diversi paesi e della loro efficacia.

La situazione generale, seppur con un *outlook* migliore rispetto al recente passato, rimane ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza sia a livello di sistema

economico italiano che internazionale. In ragione di ciò tutte le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tengono conto delle possibili, e al momento non quantificabili, evoluzioni della pandemia di “Covid-19” di cui si è ampiamente riportato nello specifico paragrafo.

Immobiliare

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e di locazione. A seconda della localizzazione e delle specifiche proprie degli immobili, i prezzi seguono l'andamento del ciclo con diversa intensità.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli possono essere ricondotti a:

- la dinamica dei tassi di interesse;
- la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi;
- la crescita economica settoriale e di sistema.

Nel corso dell'esercizio si è registrata una significativa riduzione del volume complessivo degli investimenti immobiliari in tutti i settori di riferimento. Se nel corso del primo semestre il volume degli investimenti ha fortemente risentito dello scoppio della pandemia, nella seconda parte dell'anno il volume degli investimenti ha registrato una ripresa legata sia al consolidamento delle transazioni rimaste sospese a inizio anno, che ad una ritrovata fiducia dei mercati derivata dall'avvio della campagna vaccinale di massa.

Per quanto riguarda gli uffici, dopo un forte rallentamento registrato nei primi nove mesi dell'esercizio, nell'ultimo trimestre è ripresa l'attività di investimento trainata dai prodotti core. L'incremento degli incentivi concessi ai conduttori nell'ambito delle attività di rinegoziazione conseguenti la pandemia ha permesso di mantenere stabili i canoni. L'incertezza generata dalla pandemia sulla domanda di spazi ha portato comunque molti potenziali conduttori ad assumere un atteggiamento attendista e verso un incremento di interesse per soluzioni più flessibili in attesa di comprendere quali saranno le nuove modalità lavorative e le conseguenti necessità di spazi post pandemia. Per quanto riguarda il settore retail la riduzione è stata marcata con eccezione della grande distribuzione organizzata (GDO). Gli investitori stanno confermando l'interesse per l'High Street prime che ha addirittura ridotto i rendimenti netti mentre il resto del mercato retail subisce pesantemente le incertezze di medio lungo termine derivanti dalla crescente erosione delle vendite negli store fisici legata tanto ad una pre-esistente necessità di ridisegnare il concetto di shopping center quanto alla sempre maggiore penetrazione dell'e-commerce che ha beneficiato di una ulteriore accelerazione grazie alla pandemia.

Gli scenari post-crisi prevedono per tutte le destinazioni d'uso una radicale riorganizzazione degli spazi e dei flussi. In particolare, il settore GDO dovrà riadattarsi alle nuove abitudini dei consumatori, velocizzando ad esempio la riorganizzazione delle vendite via e-commerce e integrando le proprie attività con quelle di tipo logistica last-mile. La ripresa dei flussi turistici e del turismo business sarà invece preconditione per la ripresa del retail di alta gamma e del ricettivo.

Per gli uffici il mercato si orienterà verso prodotti “smart” caratterizzati da layout distributivi in grado di accogliere, ad esempio, sistemi di postazioni a rotazione e in grado di soddisfare le nuove direttive sanitarie applicate ai metri quadrati a postazione. Per quanto riguarda il settore residenziale si ipotizza un aumento di interesse verso immobili ad uso abitativo con interventi volti a soddisfare le nuove esigenze della domanda (locali per wellness e smartworking, balconi, terrazzi, spazi esterni, ecc.) e, soprattutto sulla piazza di Milano, verso nuovi prodotti residenziali progettati per la locazione che stanno attirando grande interesse tra gli investitori.

Nonostante l’andamento volatile dei mercati e gli effetti della pandemia sugli indicatori utilizzati nell’analisi del mercato immobiliare, si ritiene tuttavia di avere un moderato ottimismo per le diverse asset class immobiliari con eccezione del settore retail/commerciale caratterizzato da condizioni di incertezza più marcate per le ragioni sopra descritte.

Perché il ciclo di ripresa possa poi consolidarsi nel tempo è inoltre certamente auspicabile il mantenimento di condizioni distese di accesso al credito.

Alberghiero

L’attività del Gruppo nel settore alberghiero è influenzata dalla dinamica del turismo d’affari. Qualsiasi fattore che possa ridurre significativamente i flussi e i volumi dei viaggi di lavoro costituisce un rischio per la generazione di valore. Tra i fattori esogeni, e quindi non controllabili, che possono incidere sul turismo d’affari e sulla propensione alla spesa delle aziende sono compresi l’andamento della situazione economica generale e le sue tendenze - in particolare l’andamento generale della fiducia dei consumatori, l’inflazione, i livelli di disoccupazione e i tassi di interesse - e, in generale, l’aumento del costo del trasporto. L’impatto del rischio in esame è prevalentemente economico, con riduzione delle vendite e, di conseguenza, della redditività. Va inoltre considerato che l’attività alberghiera è soggetta a fluttuazione stagionale e risulta più elevata nei mesi primaverili-autunnali, un periodo durante il quale si verifica un aumento dei viaggi d’affari; pertanto, laddove uno dei sopracitati eventi si verificasse durante tale periodo, l’effetto negativo potrebbe risultare amplificato.

La pandemia da Covid-19 ha inciso sulla quasi totalità dei fattori esogeni evidenziati creando un impatto senza precedenti sul settore alberghiero. Una combinazione di lockdown locali e restrizioni sugli spostamenti ha portato molti hotel a chiudere temporaneamente o a operare al minimo delle proprie disponibilità. Non è ancora chiaro come il settore emergerà dalla crisi e molto dipenderà dai sostegni che potranno essere garantiti non solo nel periodo sino al termine dell’emergenza sanitaria ma anche nella fase successiva di ripartenza post pandemia. Per quanto riguarda i fattori che si prevede siano critici nell’ambito del settore alberghiero nei prossimi anni vi è sicuramente la tecnologia che giocherà un ruolo fondamentale in quasi tutti gli aspetti del settore dell’ospitalità, dalle operazioni standard alle tecniche di marketing, in modo da soddisfare le aspettative degli ospiti. In questa direzione, l’attuale pandemia potrebbe portare ad un’accelerazione nell’introduzione di servizi digitali e da remoto, come il “mobile check-in”, e contribuire così a un passaggio della customer experience nel settore.

Nei prossimi anni attenzione dovrà inoltre essere posta sugli aspetti ambientali e di sostenibilità delle iniziative.

Rischi connessi all'attività specifica

Immobiliare

Rischi connessi alla concessione di appalti - Il Gruppo Brioschi nello sviluppo delle proprie iniziative di natura immobiliare si avvale di società di costruzioni i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto. Nonostante il Gruppo Brioschi si avvalga di primarie società di costruzioni e i contratti di appalto prevedano la possibilità di rivalsa sull'appaltatore nell'eventualità di contestazioni del cliente finale (acquirente o conduttore dell'immobile), non può escludersi che tali società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi esponendo le società del Gruppo Brioschi al rischio di richieste di natura indennitaria o risarcitoria (ivi incluse eventuali penali e/o escussione di garanzie) da parte del cliente finale, con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo Brioschi.

Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Brioschi sono soggette alla normativa in materia di edilizia, urbanistica e ambientale nonché alla normativa applicabile in materia di locazioni, appalti e rapporti con la pubblica amministrazione. Eventuali mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare la necessità di un incremento degli investimenti e/o un aggravio dei costi con conseguenti effetti negativi sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo. Inoltre eventuali mutamenti della normativa in materia di urbanistica potrebbero ridurre la capacità del Gruppo Brioschi di sviluppare e realizzare nuovi progetti immobiliari nelle aree di proprietà.

Alberghiero

Rischi connessi alla competizione nel bacino di utenza - Ogni struttura alberghiera di tipo business lavora principalmente con un bacino di utenza che fa riferimento alle attività economiche insediate nella zona di riferimento. Se l'insediamento di nuove attività può essere una opportunità, è altresì certo che l'insediamento di nuove strutture alberghiere nel bacino di riferimento e/o il rinnovamento di alcune già esistenti può avere un impatto sulla quota di mercato della società e dunque sui ricavi e sull'economicità complessiva delle attività.

Rischi di natura finanziaria

Il Gruppo, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive. Di seguito si riportano i rischi in dettaglio, rimandando peraltro alle note esplicative al bilancio per ulteriori indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità – Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 30 aprile 2021) hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni che hanno contribuito a incrementare le posizioni creditorie verso clienti di circa 1,7 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2019, cui si aggiungono ulteriori minori incassi per circa 0,5 milioni di euro per effetto di accordi con alcuni conduttori, perfezionati nel corso dell'esercizio in ragione dell'attuale situazione di emergenza sanitaria. Una parte significativa delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo hanno infatti richiesto sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività la cui entità complessiva non è comunque al momento quantificabile (al 31 dicembre 2020 sono state concesse agevolazioni per complessivi 1,3 milioni di euro di cui, come anticipato, 0,5 milioni di euro di competenza dell'esercizio).

Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, i rallentamenti/sospensioni degli incassi operativi, sono state richieste ed ottenute dal sistema creditizio moratorie sui finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione. Nel corso dell'esercizio sono state ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse sul rimborso delle quote capitale del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord e dei finanziamenti ipotecari della controllate Maimai e Milanofiori Energia mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000. Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *waiver* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea Iva previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, il Gruppo ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere del comparto immobiliare.

Alla data della presente relazione il sistema creditizio ha sostanzialmente accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000, al momento in fase di formalizzazione, prevedendo una estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie

relative al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) sia del finanziamento strutturato che del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord, in attesa di avere maggiore visibilità sulle possibili evoluzioni del contesto epidemiologico e, nel caso, di prorogare ulteriormente le moratorie in coerenza con le richieste formulate dalla società fino al 31 dicembre 2021.

Sempre nel corso del primo trimestre 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto dal Banco BPM la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle sue linee chirografarie oggetto di consolidamento (pari a circa il 69% delle linee chirografarie totali che ammontano a complessivi 22,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020), da Unicredit e Nuova Frontiera una sospensione (pari complessivamente a circa il 30% del totale delle linee chirografarie) condizionata all'adesione da parte di tutti gli altri creditori, mentre l'ultimo soggetto partecipante al consolidamento (pari a circa l'1% delle linee chirografarie) ha manifestato la disponibilità a concedere la moratoria, assumendo peraltro ad oggi un comportamento di fatto conforme alle richieste presentate dalla Capogruppo.

Sempre in ottica di presidio finanziario, nel mese di febbraio 2021 la capogruppo ha infine perfezionato, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Per quanto attiene le attività di sviluppo immobiliare, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

Infine, sempre con riferimento al comparto immobiliare, alcune cessioni di immobili minori pianificate per fine anno hanno subito un rallentamento e pertanto i relativi flussi di cassa in entrata sono ora attesi nel corso del 2021.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria stanno dispiegando riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità impedendo di fatto il ritorno a condizioni di economicità tali da indurre alla riapertura continuativa dell'attività alberghiera.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariare del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria. I minori ricavi consuntivati dal comparto alberghiero al 31 dicembre 2020 per effetto dell'emergenza Covid-19 sono pari a circa 3,5 milioni con conseguente riduzione dei flussi di cassa operativi netti dell'anno di circa 2,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

Sulla base di quanto sopra indicato sussistono dunque fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da Covid-19, ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 3,3 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Rischio di tasso di interesse - Il Gruppo ha in essere una strategia volta a ridurre il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari a lungo termine in essere.

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2020 di 25 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2020 pari a 23,2 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Con riferimento infine al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo finalizzato alla costruzione dei nuovi edifici di Milanofiori Nord, nel mese di dicembre 2019 sono stati sottoscritti quattro contratti di Interest Rate Cap con finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso d'interesse a valere su circa il 70% del debito finanziario che prevede di fissare un tetto massimo ("Cap") pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2020, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2020 per complessivi 49,1 milioni di euro.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per affitti, locazioni e prestazioni di servizi. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note esplicative al bilancio.

Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 25 giugno 2020 tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 3.120.961.

Revoca del piano di acquisto di azioni proprie

Il 25 giugno 2020 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, tenutasi tramite Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da Covid-19, ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 riguardante l'autorizzazione al consiglio di amministrazione a procedere con un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa all'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie. Si ricorda che il suddetto piano autorizzava il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale. La revoca è stata dettata da ragioni di prudenza, a seguito della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19, che richiede una maggiore focalizzazione della Società su aspetti industriali e di business.

A seguito degli acquisti effettuati, alla data della presente Relazione Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione.

Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un margine operativo netto negativo di 3,5 milioni di euro rispetto ad un sostanziale pareggio operativo al 31 dicembre 2019. La variazione è riconducibile a minori margini sulle cessioni immobiliari per circa 3 milioni di euro (nel 2019 erano stati oggetto di cessione un compendio immobiliare e due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori) e a maggiori accantonamenti di competenza dell'esercizio 2020 per 0,5 milioni di euro. La gestione delle partecipazioni è negativa di 6,4 milioni di euro (negativa di 1,3 milioni al 31 dicembre 2019) principalmente in ragione di alcune svalutazioni conseguenti a una riduzione dei NAV (Net Asset Value) di alcune società partecipate di natura immobiliare, effettuate in ragione sia degli andamenti economici delle società che della contrazione dei valori di mercato degli immobili di proprietà. La gestione finanziaria registra un passivo di 0,6 milioni di euro in miglioramento rispetto a 1,2 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti l'estinzione della posizione debitoria verso BNL, accollata dalla controllata Milanofiori Sviluppo nel mese di giugno 2019. Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 10,7 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 è pari a 112,2 milioni di euro, rispetto a 123,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio negativo per 10,7 milioni di euro, e all'acquisto di azioni proprie sulla base del piano di buy-back avviato nel mese di agosto 2019 (e ora revocato) per 0,3 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è pari a 20,6 milioni di euro rispetto a 17,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019. Il peggioramento è principalmente attribuibile al flusso di cassa negativo registrato dalla gestione operativa. L'incremento della posizione finanziaria netta a breve rispetto al 31 dicembre 2019 (20,2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,1 milioni di euro) riflette le posizioni debitorie relative alle linee chirografarie già oggetto di consolidamento per le quali sono attualmente in fase di ottenimento e/o formalizzazione le moratorie delle rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021. In ragione di ciò le menzionate posizioni sono state integralmente classificate come esigibili entro l'esercizio successivo nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020.

Si riportano nel seguito i prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

Il Conto economico riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.334	4.496
Costi per servizi	(1.891)	(2.010)
Costi del personale	(1.404)	(1.483)
Altri costi operativi	(800)	(351)
Margine Operativo Lordo	(2.761)	652
Ammortamenti e svalutazioni	(736)	(592)
Margine Operativo Netto	(3.497)	60
Risultato da partecipazioni	(6.438)	(1.322)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(522)	(129)
Risultato della gestione finanziaria	(620)	(1.162)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	(604)
Imposte	380	36
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(10.697)	(3.121)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	3	(3)
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(10.694)	(3.124)

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	637	853
Investimenti immobiliari	4.740	4.824
Partecipazioni	112.144	114.561
Rimanenze	5.810	6.230
Altre attività correnti e non correnti	46.724	49.913
(Altre passività correnti e non correnti)	(37.241)	(35.637)
CAPITALE INVESTITO NETTO	132.814	140.744
PATRIMONIO NETTO	112.241	123.196
(Disponibilità liquide)	(548)	(2.995)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	22.101	4.178
Passività da leasing	296	280
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	20.249	(137)
Debiti verso banche	0	17.210
Passività da leasing	324	475
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	324	17.685
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	20.573	17.548
FONTI DI FINANZIAMENTO	132.814	140.744

Raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio evidenziati nei prospetti contabili della Capogruppo ed il patrimonio netto ed il risultato consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio separato della Controllante	(10.697)	112.241
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile	0	(30.879)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(1.293)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(2)	4.010
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	184	(3.906)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	0	(2.655)
Altre	(256)	2.502
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	(12.064)	81.313

Principali società del Gruppo

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo.

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo – Progetto Milanofiori Nord

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2) comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono in corso le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. Dopo una temporanea sospensione, nel corso del mese di marzo 2020, del cantiere attualmente in essere per la realizzazione degli edifici "U1" e "U3" per oltre complessivi 42.000 mq di slp, il superamento della prima fase di emergenza sanitaria Covid-19 ha permesso, nel corso del mese di maggio 2020, di riprendere le attività senza registrare più alcuna interruzione sino alla data odierna.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre, seppur con le difficoltà che il mercato retail sta fronteggiando a seguito della pandemia di Covid-19, le attività di ricommercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società non consolidate del Gruppo.

Camabo e Infracin

Camabo detiene la partecipazione in Infracin (controllata al 100%) che è proprietaria di un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud. In occasione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano divenuto efficace dal mese di marzo 2013, Infracin ha avviato un processo di dialogo operativo con gli interlocutori interessati (i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune, gli urbanisti estensori del master plan, le realtà attive sul territorio della Società Agricola Sant'Alberto) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, allo scopo di riprogettare in maniera condivisa lo sviluppo dell'area. Il risultato degli incontri è un progetto innovativo di ampio respiro, che prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

Il 30 maggio 2017 Infracin ha presentato un'istanza volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2019 e fino alla data della presente relazione sono proseguite le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'Ente Città metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano. Nelle more di tali attività è scaduto il Documento di Piano del PGT del marzo 2013 e il Comune di Rozzano ha conseguentemente avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT con delibera del 13 novembre 2019, richiedendo ai soggetti interessati la presentazione di suggerimenti e proposte e assegnando al Centro Studi PIM, nel mese di gennaio 2020, l'incarico per la redazione degli atti costituenti la variante al PGT. In attesa della formazione e dell'approvazione della variante è stato avviato un dialogo con il Comune e il PIM per l'inserimento del settore nord dell'area Infracin, che costituirebbe di fatto il completamento dell'intervento dell'attuale Milanofiori, all'interno del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento, strumento urbanistico che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano.

Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Nel mese di dicembre 2007 la Società ha sottoscritto in misura paritetica con il Gruppo Gandolfi, le quote del Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr. Tale fondo rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente a questo immobile, mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, già dai precedenti esercizi gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Operazione di vendita e retro-locazione di una porzione del complesso immobiliare Latinafiori a Latina

Il 25 febbraio 2021 la Capogruppo ha perfezionato un accordo di vendita e retro-locazione avente ad oggetto una parte degli immobili di proprietà situati a Latina, facenti parte del complesso immobiliare Latinafiori ed oggetto di contratti di locazione, mantenendone il godimento in qualità di utilizzatore. Brioschi ha trasferito, per un valore di 6,3 milioni di euro, il suddetto compendio immobiliare a favore di Banca Privata Leasing S.p.A. la quale ha successivamente sottoscritto con Brioschi, in qualità di utilizzatore, un contratto di locazione finanziaria del compendio ceduto, della durata di 72 mesi con pagamento di canone anticipato pari a 1,4 milioni di euro e conseguente flusso di cassa netto pari per Brioschi pari a 4,9 milioni di euro.

Da un punto di vista contabile la vendita e successiva retro-locazione si configura come un'operazione di finanziamento garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Evoluzione prevedibile della gestione

Gli obiettivi previsti nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione ne possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione. Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente documento, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici di alcune di esse e con la cessione di alcuni immobili minori.

Proseguirà, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la definizione di uno strumento urbanistico atto a consentire lo sviluppo in via anticipata di alcune aree di trasformazione presenti nel comune, tra cui il settore nord del comparto, in attesa che si perfezioni il procedimento di variante generale al PGT del comune di Rozzano,

Per quanto riguarda i settori Alberghiero ed Energia proseguiranno le attività in linea con i piani aziendali.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, e con quelli che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché con l'ottenimento delle moratorie sui principali finanziamenti in essere per le rate in scadenza a tutto il 31 dicembre 2021.

Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)

Nel corso dell'esercizio 2020 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei prospetti esplicativi delle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Brioschi e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nelle note 50 e 52 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)

Nel corso dell'esercizio 2020, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei prospetti esplicativi delle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Brioschi con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 38 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi.

Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo. Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

Con atto di appello notificato il 14 maggio 2003 l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha impugnato la sentenza emessa dal Tribunale di Milano.

Successivamente, con sentenza n. 2852 depositata il 5 novembre 2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello e confermato la sentenza di I grado. Avverso tale sentenza l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha proposto ricorso per Cassazione. L'Orologio ha resistito e notificato controricorso e ricorso incidentale condizionato sotto il profilo del mancato accoglimento da parte della Corte d'Appello di alcune eccezioni preliminari sollevate in causa da L'Orologio medesima. Il giudizio è stato definito con sentenza n. 9017/10 con cui la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso principale condannando l'Associazione Mamme del Leoncavallo al rimborso delle spese di giudizio.

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; sono stati già effettuati 100 accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; l'ultimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario, fissato per il giorno 27 marzo 2020, è stato rinviato a causa della sospensione dell'esecuzione degli sfratti disposta dalla decretazione d'urgenza sul contenimento dell'epidemia di Covid-19; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 24 marzo 2021.

Nel contesto sopra detto, la società, con atto del 24 aprile 2019, ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudizio è in corso di svolgimento. All'udienza del 19 febbraio 2021 il giudice ha fatto discutere la causa ed ha fissato udienza per i medesimi incumbenti al 7 maggio 2021.

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n. 18079 del 20 gennaio 2012

Il 28 gennaio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha deliberato, ai sensi dell'art. 3 della Delibera CONSOB n. 18079 del 20 gennaio 2012, di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Attività di ricerca e sviluppo

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo da parte della Società e del Gruppo.

Azioni proprie

Vi veda il paragrafo "Revoca del piano di acquisto azioni proprie".

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Questa sezione contiene alcuni indicatori non finanziari - le politiche sul personale, l'impatto ambientale e sociale delle attività, la ricerca della sostenibilità e dell'innovazione, le relazioni con gli stakeholder e il territorio - per fornire un'informazione più completa sulla creazione di valore da parte del Gruppo Brioschi¹.

Il documento è suddiviso in due aree di rendicontazione:

1. Le persone e il lavoro
2. La responsabilità verso la comunità, il territorio e l'ambiente

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione – quando ritenute applicabili – le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.² Gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati³.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura ambientale, nel calcolo delle emissioni si considerano solo i fattori di emissione standard, ossia i fattori di emissione dovuti a consumi finali di energia imputabili alle attività delle società del Gruppo. Tra questi, sono stati considerati solo i consumi legati all'attività caratteristica di maggiore impatto ambientale.

¹ Questa sezione del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C.

In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, a cui non aderisce.

² C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009, documento scaricabile dal sito: www.odcec.roma.it.

³ In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni del GRI, 400 social topics 2016: 401; 403; 405. La Global Reporting Initiative (GRI) è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale. www.globalreporting.org.

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2020

63	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
98,2%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
2,4%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
13	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
29%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2020⁴

Il Gruppo Brioschi privilegia l'applicazione di contratti a tempo indeterminato, limitando il più possibile l'utilizzo di formule contrattuali che non favoriscono la progettualità a lungo termine.

La tabella mostra il numero dei lavoratori delle società del Gruppo al 31 dicembre 2020 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2020	% sul totale lavoratori	anno 2019	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	54	86%	56	78%
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	1	2%	1	1%
Personale con contratti intermittenti	2	3%	10	14%
Collaboratori non dipendenti	2	3%	1	1%
Amministratori con incarichi esecutivi	4	6%	4	6%
Totale personale Gruppo	63	100%	72	100%

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente si riferiscono principalmente alla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero.

Nel corso dell'anno non sono state impiegate persone con contratto di lavoro interinale.

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo Brioschi ha in organico 55 lavoratori dipendenti, di cui 54 assunti a tempo indeterminato e 1 con contratto a termine. Alla stessa data, la società ha inoltre in organico 2 contratti intermittenti, 2 collaboratori non dipendenti e 4 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo.

⁴ La presente sezione della Relazione sulla Gestione tiene conto di 8 dei 14 dipendenti di DUEB, società partecipata al 50% da Brioschi e al 50% dalla controllante Bastogi, non consolidata ai fini del bilancio consolidato. Pertanto, il numero di lavoratori assunti con contratto di lavoro dipendente riportanti nella presente sezione è pari a 55 unità rispetto alle 49 unità indicate nelle note descrittive al bilancio consolidato.

Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Nel corso dell'anno, 992 lavoratori hanno prestato la loro opera nel cantiere degli edifici "U1" e "U3" e in altri due cantieri, per un totale di 360 giornate di apertura cantiere e una media di 160 presenze giornaliere.

Il 67% circa di questi lavoratori è di nazionalità straniera e proviene da Egitto, Albania, Kosovo, Serbia, Montenegro, Marocco, Bosnia Erzegovina, Tunisia, Gambia, Perù, Romania, India, Ecuador, Venezuela, Thailandia e Senegal.

Nei cantieri attivi nel 2020 erano presenti, laddove richiesto, il Coordinatore della Sicurezza e gli altri referenti e presidi per il controllo della sicurezza previsti dalla legge.

Nel 2020 si sono verificati 4 infortuni sul lavoro che hanno coinvolto 4 persone, per un totale di 105 giornate di lavoro perse.

Nei cantieri attivi nell'ultimo triennio si sono verificati 5 infortuni che hanno coinvolto 5 persone, per un totale di 119 giornate di lavoro perse.

Turn over, mobilità interna e tasso di stabilità del personale dipendente

Nel 2020 il turn over ha riguardato 4 dipendenti in uscita dal Gruppo: 2 per dimissioni volontarie, 1 per pensionamento e 1 per decesso.

Nel corso dell'esercizio, sono entrate nel Gruppo 2 persone: 1 nuova assunzione e 1 per trasferimento da un'altra società del Gruppo.

Nel 2020 il tasso di stabilità a un anno risulta del 96%, in aumento rispetto all'anno precedente. La media di permanenza nel Gruppo è pari a 12,5 anni, in aumento rispetto al 2019.

La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 62%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 15%.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2020, nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non sono presenti rappresentanze sindacali.

Al 31 dicembre 2020 non vi sono contenziosi pendenti con i lavoratori.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infotuni sul lavoro e in itinere

Oltre agli infortuni in cantiere, tra i dipendenti del Gruppo Brioschi nel 2020 si sono verificati due infortuni sul lavoro di lieve entità che hanno comportato un'assenza complessiva di 39 giorni. Di questi infortuni, uno si è verificato in itinere.

Tasso di assenteismo e straordinari

Nel 2020 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia e il totale delle giornate

lavorabili - risulta del 2,4% in riduzione rispetto al 2019⁵. Il tasso è in parte condizionato dalle assenze per malattia derivanti dalla pandemia di Covid-19.

Le ore di lavoro straordinario del Gruppo, senza considerare H2C Gestioni, sono passate da 909 nel 2019 a 447 nel 2020. Il numero delle ore straordinarie registrate nel 2020 dalla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero, ammonta a 208 ore rispetto alle 1.445 ore del 2019. La diminuzione delle ore di lavoro straordinario è dovuta alla riduzione delle attività causata dalla pandemia.

Le persone del Gruppo Brioschi nel 2020

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2020 sono 55 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (13 persone) e altre sette società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 17 dipendenti lavorano nelle sedi operative di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente a Cagliari.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2020.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Personale dipendente al 31 dicembre 2020	7	15	25	8	55
Laurea + Master	0	2	0	0	2
Laurea	4	8	2	0	14
Diploma	3	4	21	6	34
Medie	0	1	2	2	5

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 62% dei dipendenti possiede un diploma, il 29% ha una laurea e, di questi, 2 persone (due quadri) hanno conseguito un master post laurea.

Nel Gruppo Brioschi c'è una prevalenza di personale con esperienza.

La tabella mostra la distribuzione del personale dipendente per fascia di età al 31 dicembre 2020.

Personale al 31 dicembre 2020	18-29 anni	30-39 anni	40-49 anni	50-70 anni
Uomini	5	4	7	21
Donne	3	1	7	7
Totale	8	5	14	28
<i>Distribuzione in %</i>	15%	9%	25%	51%

⁵ Le ore di lavoro perse per infortunio, malattia o sciopero sono possibili indicatori organizzativi del rischio da stress lavoro correlato. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva.

Al 31 dicembre 2020 il 76% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione prevalente nella fascia di età compresa tra i 50 e i 70 anni, mentre sono presenti 8 dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2020 si attesta a 47 anni, in linea con l'esercizio precedente.

Aggiornamento e formazione

Nel 2020 56 dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria sulla sicurezza, per un totale complessivo di 77 ore.

Nello stesso esercizio, nell'ambito delle attività organizzate dalla controllante Bastogi con il Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), sono stati attivati alcuni specifici corsi di formazione che hanno coinvolto 4 dirigenti di Brioschi:

- corso di inglese individuale di 30 ore, per un totale di 120 ore;
- formazione sul tema del Market Abuse, di 4 ore, per un totale di 16 ore;
- formazione sul tema della gestione dei conflitti-negoziazione di 4 ore, per un totale di 16 ore;
- formazione sul tema del regime di impresa di 4 ore, per un totale di 16 ore.

A questi incontri hanno partecipato, in veste di uditori, 4 persone non dirigenti, per un totale di 24 ore.

È continuata la collaborazione con Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai), grazie alla quale sono stati organizzati i seguenti corsi:

- per la controllata H2C Gestioni: corso di inglese di 24 ore al quale hanno partecipato 5 persone per un totale di 120 ore;
- per le altre società del Gruppo: corso di formazione AutoCAD. Al corso, di 32 ore, hanno partecipato 5 persone, per un totale di 160 ore.

Nel corso dell'anno, 18 persone hanno partecipato a webinar organizzati da Assolombarda durante il periodo di emergenza Covid-19 su vari argomenti, tra i quali la sicurezza sul lavoro e gli ammortizzatori sociali, per un totale di 28 ore di aggiornamento.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2020, nel Gruppo Brioschi sono presenti 3 dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana e nessun dipendente appartenente a categorie protette, a seguito del decesso dell'unico appartenente a tale categoria.

Le donne rappresentano il 33% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Una donna è dirigente e 6 sono quadro.

Al 31 dicembre 2020, il peso della componente femminile, all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare, è del 50%.

Nei Consigli di Amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 15%, mentre all'interno dei collegi sindacali raggiunge il 22%.

Due su quattro dei collegi sindacali sono presieduti da una donna, come anche il Comitato controllo e rischi e il Comitato per le remunerazioni di Brioschi. Questi ultimi sono, inoltre, costituiti per il 75% da donne.

Una donna presiede, infine, gli Organismi di Vigilanza di Brioschi Sviluppo Immobiliare, interamente costituito da donne, e quelli di Milanofiori Sviluppo e di Milanofiori 2000.

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, il Gruppo Brioschi supporta i dipendenti nella gestione di esigenze personali e familiari, con forme di flessibilità concordate tramite accordi con i singoli lavoratori, tenendo conto del tipo di attività svolta e delle necessità organizzative dell'azienda.

Il 49% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 18 e i 49 anni: in particolare ricade in questa fascia il 41% del personale di genere femminile, la componente più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2020 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 5 contratti a tempo parziale con un orario tra le 16 e le 35 ore. Quattro part time sono di donne assunte con contratto a tempo indeterminato (3 quadri e 1 impiegata) e un'età compresa fra i 40 e i 50 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari. Una persona con contratto part time usufruisce, per motivi di salute, anche di una forma parziale e temporanea di telelavoro.

Il quinto part time è relativo ad un dipendente maschio, impiegato di una società controllata.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità e paternità, nel corso dell'anno una persona ha usufruito di un periodo di astensione di maternità per complessive 656 ore.

Due lavoratori (1 donna e 1 uomo) hanno usufruito, nell'arco dell'anno, di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92 – Legge 151) per un totale di 1.208 ore.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto.

Nel 2020 il Gruppo Brioschi ha erogato ticket restaurant per un valore complessivo di 39.895 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (sconti sulle tariffe delle visite mediche per i dipendenti), e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale del Gruppo compreso tra il 10% e il 15%.

I dipendenti del Gruppo Brioschi usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture di proprietà del Gruppo o del Gruppo di controllo cui Brioschi appartiene. Tra queste: Open Care – Servizi per l'arte, l'Area Multisport del Mediolanum Forum (estesa anche ai familiari), l'H2C Hotel Milanofiori Nord e il Teatro Repower.

Il Gruppo Brioschi offre ai dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono presso il Mediolanum Forum e il Teatro Repower.

Il Gruppo Brioschi promuove attivamente azioni volte al sostegno delle persone in difficoltà.

In seguito ai forti disagi derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha intrapreso diverse iniziative a tutela e sostegno del personale.

A partire dal 2 marzo è stata data la possibilità a tutti i dipendenti e collaboratori aventi diritto di svolgere le proprie attività in smart working grazie al collegamento con la rete aziendale da remoto, garantendo il rispetto del più alto profilo di sicurezza nella gestione delle connessioni. Si è pertanto passati in pochi giorni dal 5% al 100% di utenti abilitati all'accesso da remoto, con una media di circa 25 utenti collegati ogni giorno e un picco di 50.

Dal 16 marzo al 30 giugno 2020, il Gruppo ha promosso il progetto di comunicazione interna "Buongiorno Gruppo!", con l'obiettivo di stimolare i contatti e lo scambio tra le persone durante il difficile isolamento del primo lockdown.

L'iniziativa ha sollecitato la libera trasmissione di contributi personali - riflessioni, poesie, musica, video, foto - che sono stati successivamente condivisi con tutti i colleghi, tramite l'invio di una mail quotidiana.

I materiali sono poi stati raccolti e sintetizzati in un video che è stato inviato a tutti i dipendenti e collaboratori del Gruppo.

Le società del Gruppo che hanno dovuto ricorrere, a partire da aprile 2020, ad ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale, Cassa Integrazione in Deroga, ecc.) hanno stipulato accordi con le rappresentanze sindacali di categoria, riconoscendo le misure più favorevoli ai dipendenti, quali la possibilità di continuare a maturare i ratei per ferie e mensilità aggiuntive anche nei periodi di sospensione dal lavoro, l'attribuzione dei buoni pasto anche ai dipendenti in smart working, l'anticipo dell'indennità di disoccupazione ai lavoratori in attesa della relativa liquidazione da parte dell'INPS.

Nel mese di marzo è stata attivata una copertura assicurativa a favore di tutti i dipendenti e collaboratori che prevede un indennizzo a seguito di infezione da Covid-19. La polizza riconosce una diaria per le giornate di ricovero, un'indennità al momento delle dimissioni, in caso di ricovero in terapia intensiva, oltre ad un'assistenza post-ricovero.

A partire da maggio il Gruppo ha attivato, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra Influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

Nello stesso mese, prima del progressivo rientro delle attività in presenza, è stata richiesta ai dipendenti la partecipazione al corso di formazione su "Rischio Biologico negli ambienti di lavoro Covid-19", reso disponibile dal RSPP in modalità e-learning, valido anche come aggiornamento della Formazione Specifica Lavoratori.

All'inizio di settembre, il Gruppo ha offerto a tutti i propri dipendenti la possibilità di effettuare gratuitamente, su base volontaria, un tampone rino-faringeo. Lo screening è stato organizzato presso le sedi aziendali ed esteso a tutti i dipendenti e collaboratori, indipendentemente dalle condizioni lavorative (lavoro in presenza, Cassa Integrazione, smart working).

L'adesione è stata quasi totalitaria ed ha permesso di individuare 6 casi positivi al Covid-19.

Nel mese di dicembre, dopo aver consultato gli RSPP e i Medici Competenti, il Gruppo ha deliberato di adottare ulteriori iniziative volte ad assicurare la miglior sicurezza possibile degli ambienti di lavoro.

A tal fine, è richiesto ad ogni dipendente, in caso di positività al virus o di assoggettamento a quarantena obbligatoria in quanto contatto stretto di un caso positivo, di rientrare in ufficio solo se in possesso di esito negativo di un tampone molecolare. Il costo del tampone, qualora non coperto dal Servizio Sanitario Nazionale, è rimborsato dalla società di appartenenza, dietro presentazione di idonea documentazione di spesa.

A fine dicembre è stato comunicato che per l'anno 2021 i dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri) potranno usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (da 500 euro per i quadri a 1.000 euro per gli operai) rispetto a quelle contrattualmente spettanti.

I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.

LA RESPONSABILITÀ VERSO LA COMUNITÀ', IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

I Numeri della responsabilità nel 2020

7.831 kg	le emissioni di CO ₂ risparmiate nel 2020 grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord
83.068 kg	le emissioni di CO ₂ complessivamente risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2021
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto

Brioschi Sviluppo Immobiliare, nello svolgimento della propria attività, si pone anche l'obiettivo di migliorare diversi aspetti - tra cui la creazione di nuovi valori sociali ed estetici - dei luoghi in cui una comunità vive, lavora, si esprime e si relaziona.

Brioschi non ha iscritto a bilancio attività di ricerca e sviluppo, ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, numero 1. Tuttavia, nella sua quotidiana attività di sviluppatore immobiliare, la Società si dedica a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- nuove forme di qualità del vivere, del lavorare e dell'abitare;
- nuove modalità di aggregazione e inclusione sociale;
- approccio partecipato e multidisciplinare allo sviluppo immobiliare;
- rigenerazione urbana;
- valorizzazione della produzione agricola locale;
- nuovi sistemi di comunicazione digitale;
- sistemi di mobilità sostenibili e innovativi;
- implementazione della tecnologia BIM nel processo di sviluppo immobiliare.

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

Fin dall'impostazione iniziale, nel masterplan del 2004, lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord è stato caratterizzato da scelte imprenditoriali e progettuali improntate a obiettivi di sostanziale e concreta sostenibilità ambientale.

Tale filosofia si è declinata in una serie di scelte: dal determinante contributo economico per la realizzazione del prolungamento della linea metropolitana M2, alla realizzazione di un'autonoma centrale di teleriscaldamento dedicata al comparto, fino alle soluzioni architettoniche e costruttive di volta in volta adottate per i singoli edifici.

Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano.

A conferma della bontà di questa scelta, una serie di edifici già realizzati e altri in via di realizzazione, hanno ottenuto e si candidano ad ottenere certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna e un motore di cogenerazione di 2 MWh termici e 2 MWh elettrici, entrambi alimentati a gas metano. La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.

L'intero comparto raggiunge l'autosufficienza nella produzione di energia termica, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO₂. La centrale è fornita di un sistema di controllo delle emissioni nell'ambiente che garantisce il monitoraggio continuato, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi.

Nel 2020 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'82,59%.

Nel 2020 sono stati prodotti 2.098,64 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,67% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,33% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.674,27 MWh, il 14,66% del fabbisogno complessivo del comparto.

Gli impianti di cogenerazione beneficiano dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE), i cosiddetti Certificati Bianchi, che attestano il conseguimento di risparmi energetici attraverso l'applicazione di tecnologie e sistemi efficienti.⁶

Nel 2020 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 143 TEE relativi all'anno 2019. Questi titoli sono poi stati ceduti a una società specializzata nel mercato energetico.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

La quota di energia autoprodotta dal complesso di Milanofiori Nord viene aumentata grazie all'impiego di:

- solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- fotovoltaico, ad uso esclusivo del complesso residenziale, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione, l'irrigazione e gli ascensori delle parti comuni.

Nel 2020 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.255 kWh al mese. Nel periodo tra marzo 2020 e febbraio 2021, l'impianto ha prodotto complessivamente 15.060 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di 7.831 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁷ per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2021, il risparmio complessivo stimato è stato di 83.068 kg di CO₂.

⁶ I TEE vengono emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME) sulla base delle certificazioni dei risparmi conseguiti, effettuate dall'Autorità. Un certificato equivale al risparmio di 1 tonnellata equivalente di petrolio (tep), che è l'unità convenzionale di misura utilizzata nei bilanci energetici per esprimere tutte le fonti di energia tenendo conto del loro potere calorifico.

⁷ Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

Le serre bioclimatiche, collocate tra l'abitazione e la terrazza delle residenze, funzionano da sistema termoregolatore in grado di ridurre la dispersione del calore delle abitazioni del 40% (equivalente a 123 metri cubi di gas metano per il riscaldamento all'anno). Le terrazze orientate a sud contribuiscono, inoltre, a ridurre di oltre il 30% i consumi energetici degli edifici.

L'impianto geotermico a circuito aperto dell'edificio U27 a Milanofiori Nord utilizza acqua di falda come vettore termico per avviare il ciclo di lavoro della pompa di calore. Quest'ultima funziona prelevando l'acqua di falda poi immessa nella vicina Roggia Carleschina. L'acqua, non alterata chimicamente, viene quindi reintrodotta in natura e utilizzata per l'irrigazione. L'impianto geotermico sostituisce completamente la caldaia per il riscaldamento ed i gruppi frigo per il raffrescamento.

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO₂ tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione⁸. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

Rispetto a un tradizionale impianto condensato ad aria, e a parità di potenza termica erogata, il risparmio energetico medio con l'utilizzo di geotermia è di circa il 24% (con picchi di circa il 30% nel periodo estivo e del 15% circa in quello invernale).

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

Il Gruppo Brioschi valuta attentamente gli impatti ambientali dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile all'interno dei propri progetti di sviluppo.

Il contributo più rilevante ha riguardato il prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano.

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di connessione autostradale, che consentano di risolvere annose problematiche che riguardano l'area di Milanofiori Nord. Nel corso del 2020 sono stati prospettati al Comune di Assago e, suo tramite, alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle approfonditi studi sul traffico e nuove soluzioni viabilistiche che sono attualmente all'esame dei soggetti pubblici preposti.

In prossimità della stazione Milanofiori Nord, in aggiunta ai 663 parcheggi coperti di interscambio realizzati negli anni passati, nel 2020 sono proseguiti i lavori per incrementare la dotazione di parcheggi di interscambio con 170 nuovi posti auto, che saliranno a 240 con il completamento dell'edificazione residua.

Ambiente

Nel 2020 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha presentato una manifestazione di interesse relativa al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale dell'area dell'ex Macello. Il team guidato da Brioschi è composto da 15 entità, per un totale di circa 50 esperti. Il progetto è stato selezionato tra i cinque finalisti.

⁸ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Nel 2019 sono state svolte le indagini previste dal Piano di Caratterizzazione approvato dal Comune di Assago sulla base dei pareri precedentemente espressi dagli Enti competenti (ARPA Lombardia e Città Metropolitana di Milano) per il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano). Nel 2020, ultimata la caratterizzazione, il Gruppo ha presentato il relativo progetto operativo di bonifica, che sarà preso in esame dalla conferenza di servizi. Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

Dopo aver completato la sostituzione dei corpi illuminanti con lampade a LED nella piazza e nei parcheggi a raso e interrati del comparto Milanofiori Nord, nel 2020, per contenere ulteriormente i consumi di energia elettrica, è stato implementato un impianto di dimmerizzazione del sistema di illuminazione nei parcheggi interrati. Nel biennio 2019-2020 l'attività di relamping ha complessivamente generato una riduzione dei consumi elettrici di circa 965.821 KWh, 616.561 dei quali riferiti al 2020. Il dato risente parzialmente della riduzione delle attività causata dalla pandemia. Nel corso del 2020 l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha migliorato il processo già intrapreso di riduzione dell'utilizzo della plastica. È quindi proseguito l'utilizzo di bicchieri in fibra di mais e dei tovaglioli compostabili, così come quello delle bottigliette d'acqua dei minibar, realizzate per il 25% con PET riciclato. La posateria monouso è stata sostituita con materiale compostabile e sono stati proposti ai clienti box breakfast in carta riciclata.

L'albergo utilizza prevalentemente detersivi biodegradabili e comunica ai clienti la possibilità di scegliere se riutilizzare le lenzuola e gli asciugamani nelle camere.

Il ristorante dell'H2C Hotel predilige i prodotti biologici e a km 0.

Comunità

Nel 2020 il Gruppo Brioschi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

Nel 2020 Milanofiori 2000 ha concesso in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava (www.nph-italia.org), dal 29 settembre al 2 ottobre, uno spazio di 200 mq in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store dedicato alla raccolta fondi per l'emergenza a Beirut, dove l'esplosione della zona del porto ha provocato oltre 200 vittime, migliaia di feriti e 300.000 sfollati.

La società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

Milanofiori 2000 ha inoltre concesso alla Fondazione, per tre mesi, un ulteriore spazio di 1.200 mq, da utilizzare come magazzino.

È proseguita la collaborazione con il Consorzio Almeno 331 e con RiMaflow (www.rimaflow.it), la Cooperativa Sociale di comunità di Trezzano sul Naviglio. Anche per il 2020, infatti, alcuni dipendenti del Gruppo Brioschi hanno supportato questo progetto innovativo con consulenze in ambito legale, societario e tecnico edilizio.

Nel corso dell'anno, alcuni dipendenti hanno collaborato con GOEL – il Gruppo Cooperativo della Locride (www.goel.coop) che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta - prestando consulenze tecnico edilizie, legali e fiscali.

Dirigenti, consulenti e collaboratori del Gruppo Brioschi hanno collaborato con la cooperativa “Il frantoio del Parco” (www.chicomendes.it/frantoio-del-parco) per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica.

Un contributo costante a Comunità Nuova (www.comunitanuova.it) è stato garantito dalla presenza in consiglio di esponenti del Gruppo Brioschi.

Il Gruppo Brioschi ha valutato positivamente diverse richieste di supporto pervenute dai tenants in difficoltà a causa degli effetti della pandemia, con particolare riferimento al comparto Milanofiori Nord.

Pubblicazioni

Il progetto dell'edificio per uffici “U3”, a firma dello studio di architettura GBPA Architects e in costruzione a Milanofiori Nord, è stato inserito all'interno della pubblicazione “I maestri dell'architettura – Collector edition”, n. 48, ed. Hachette e pubblicato su diversi siti specializzati, tra cui arketipomagazine.it e infobuild.it.

Insieme al progetto dell'edificio per uffici “U1”, ad opera dello studio di architettura Park Associati, è stato inoltre pubblicato su urbanfile.org.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia, 178 dei quali di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Riforestazione e biodiversità

Dal 2003 la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato per migliorare la biodiversità e l'ecosistema, creando un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari, sono stati messi a dimora oltre 20.000 alberi, tra alti fusti e arbusti, per una superficie di circa 14 ettari di area boschiva. Di questi, 6.500 sono stati piantati a ridosso dei canali e dei fossi di scolo, nell'ambito di un finanziamento europeo per contrastare l'inquinamento delle falde acquifere attraverso l'utilizzo di piante come sistema fito-depurativo.

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha confermato che i terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto sono l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano.

Il rapporto ha inoltre evidenziato un ulteriore miglioramento della qualità ambientale rispetto al 2013 - data della precedente relazione - grazie al continuo sviluppo dell'impianto forestale.

La coltivazione naturale

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva, presso la Cascina Sant'Alberto, circa 100 ettari a cereali, utilizzando la rotazione delle colture con prato stabile per preservare la fertilità del terreno.

I cereali, coltivati senza l'utilizzo di presidi chimici, vengono venduti sul mercato.

Nel 2020, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 2.760 q tra fieno, colza, mais, frumento ed erba medica.

Nel mese di novembre è stato realizzato un impianto di rosa canina, con 10.200 piante su una superficie di circa 15.000 mq, per la produzione di tralci con bacche, destinati al mercato floristico. La prima produzione è prevista per il 2023.

Nel 2020 è proseguita la collaborazione con la Cooperativa Agricola Sociale Madre Terra, alla quale la Società ha concesso, in comodato d'uso gratuito, 10.000 mq di terreno a Rozzano, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. L'area è stata destinata, per 5.000 mq, alla coltivazione di luppolo e, per altri 5.000 mq, a quella di ortaggi. L'iniziativa rientra tra i progetti di inclusione sociale per soggetti svantaggiati promossi dalla Cooperativa. Il luppolo prodotto viene venduto ad un birrifico artigianale lombardo facilitando così la creazione di una filiera corta di produzione della birra.

Nel dicembre 2018 la Società Agricola Sant'Alberto ha avviato l'iter per la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI). La certificazione è divenuta effettiva a partire dal gennaio 2021.

Anche nel 2020 la Società ha ospitato gratuitamente, presso i terreni di Rozzano, un laboratorio per la lavorazione del miele, oltre a 150 arnie che producono miele di acacia, tiglio e millefiori, della Società Agricola Belè.

Si è rinnovata, inoltre, la collaborazione con Orto in Fiore, che organizza corsi di orticoltura biodinamica in una porzione di 300 mq, messa a disposizione gratuitamente dalla Società presso la Cascina Sant'Alberto di Rozzano. I corsi si sono svolti sia in presenza che on line.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2020

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita di 10.696.759 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

113° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2020**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 24 marzo 2021)**

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	13.404	16.995
Altri ricavi e proventi	3	720	3.552
Variazione delle rimanenze	4	29.426	10.526
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(602)	(933)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(33.683)	(10.555)
Altri costi per servizi	7	(5.560)	(6.708)
Costi per godimento beni di terzi	8	(91)	(134)
Costi per il personale	9	(2.732)	(3.351)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(4.464)	(5.187)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(23)	(2.528)
Altri costi operativi	12	(3.167)	(2.099)
RISULTATO OPERATIVO		(6.772)	(422)
Risultato da partecipazioni	13	178	(97)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(391)	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(5.227)	(6.752)
- di cui non ricorrenti		0	(557)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(12.212)	(7.400)
Imposte del periodo	16	131	32
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(12.081)	(7.368)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(12.081)	(7.368)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(12.064)	(7.347)
Azionisti terzi		(17)	(21)
Utile (perdita) per azione	17		
Base		(0,015)	(0,009)
Diluito		(0,015)	(0,009)

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 50.

Conto economico complessivo consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Utile / (perdita) del periodo		(12.081)	(7.368)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		1.149	359
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	34	1.149	359
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		(2)	22
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	34	(2)	22
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		1.147	381
Totale Utili / (perdite) complessivi		(10.934)	(6.987)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(10.917)	(6.966)
Azionisti terzi		(17)	(21)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	19.711	21.100
Investimenti immobiliari	19	105.085	107.032
Attività immateriali	20	627	635
Partecipazioni	21-22-23-24	42.786	42.608
Crediti verso società correlate	25	5.673	5.894
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	944	634
Attività per imposte anticipate	27	3.051	3.067
TOTALE		177.877	180.970
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	28	118.227	90.004
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	3.357	1.631
Crediti verso società correlate	31	14.329	9.922
Altri crediti ed attività correnti	32	2.180	2.470
Disponibilità liquide	33	3.345	7.511
TOTALE		141.455	111.555
TOTALE ATTIVITA'		319.332	292.525

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
PATRIMONIO NETTO	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(466)
Riserve di risultato		(14.741)	(7.394)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(5.669)	(6.816)
Utile (perdita) dell'esercizio		(12.064)	(7.347)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		81.313	92.492
Capitale e riserve di terzi	35	1.547	1.564
PATRIMONIO NETTO		82.860	94.056
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	106.497	98.028
Passività da leasing	38	36.415	36.558
Fondo rischi ed oneri	39	5.338	4.847
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.577	1.484
Passività per imposte differite	41	3.781	3.939
Altre passività non correnti	42	11.323	12.721
TOTALE		164.931	157.577
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	28.906	7.681
Passività da leasing	38	2.762	2.756
Debiti commerciali	44	28.097	21.253
Debiti tributari	45	887	834
Debiti verso società correlate	46	5.481	3.214
Altri debiti e passività correnti	47	5.408	5.154
TOTALE		71.541	40.892
TOTALE PASSIVITA'		236.472	198.469
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		319.332	292.525

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2018	114.515	0	(5.819)	(7.197)	101.499	1.585	103.084
Distribuzione Dividendi	0	0	(1.575)	0	(1.575)	0	(1.575)
Acquisto di azioni proprie	0	(466)	0	0	(466)	0	(466)
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(7.347)	381	(6.966)	(21)	(6.987)
Saldo al 31 dicembre 2019	114.515	(466)	(14.741)	(6.816)	92.492	1.564	94.056

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2019	114.515	(466)	(14.741)	(6.816)	92.492	1.564	94.056
Acquisto di azioni proprie	0	(262)	0	0	(262)	0	(262)
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(12.064)	1.147	(10.917)	(17)	(10.934)
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(26.805)	(5.669)	81.313	1.547	82.860

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(12.081)	(7.368)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	(178)	97
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	391	129
Oneri finanziari	15	5.777	7.191
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(550)	(439)
Imposte sul reddito	16	(131)	(32)
Ammortamenti e svalutazioni	10	4.464	5.187
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7-12	1.437	200
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	4	499	471
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	0	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(29.925)	(10.997)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(6.654)	(2.645)
Incremento (decremento) delle passività correnti		9.771	2.435
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(292)	(686)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(27.472)	(9.460)
Oneri finanziari corrisposti		(4.844)	(7.590)
<i>di cui non ricorrenti</i>		0	(704)
Imposte sul reddito corrisposte		(149)	(2.090)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(32.465)	(19.140)
<i>di cui non ricorrenti</i>		0	(704)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(585)	(1.299)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	(27)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(100)	322
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		0	6.440
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		0	(60)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(685)	5.376
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incrementi delle passività finanziarie		29.026	14.691
Decrementi delle passività finanziarie		(1.030)	(11.358)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie		1.250	
Pagamento Dividendi		0	(786)
Acquisti azioni proprie		(262)	(466)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		28.984	2.081
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(4.166)	(11.683)
<i>di cui non ricorrenti</i>		0	(704)
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		7.511	19.194
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		3.345	7.511

Si precisa che il rendiconto finanziario è stato esposto secondo il metodo indiretto.

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 37, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

Conto economico consolidato ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2020	di cui parti correlate	31 dic. 2019	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.404	241	16.995	225
Altri ricavi e proventi	720	7	3.552	14
Variazione delle rimanenze	29.426	0	10.526	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(602)	(469)	(933)	(573)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	(10.555)	0
Altri costi per servizi	(5.560)	(2.651)	(6.708)	(2.680)
Costi per godimento beni di terzi	(91)	(65)	(134)	(70)
Costi per il personale	(2.732)	(745)	(3.351)	(544)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.464)	0	(5.187)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	(2.528)	0
Altri costi operativi	(3.167)	(1)	(2.099)	0
RISULTATO OPERATIVO	(6.772)	(3.683)	(422)	(3.628)
Risultato da partecipazioni	178	178	(97)	(97)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(391)	(391)	(129)	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.227)	198	(6.752)	202
- di cui non ricorrenti	0	0	(557)	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(12.212)	(3.698)	(7.400)	(3.652)
Imposte del periodo	131	0	32	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(12.081)	(3.698)	(7.368)	(3.652)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(12.081)	(3.698)	(7.368)	(3.652)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la "Società") è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, al Registro delle imprese di Milano, con sede legale a Milano in via G. B. Piranesi 10. La Società e le sue controllate (il "Gruppo") operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

Anche a complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, la Società detiene il 100% delle quote di H2C Gestioni srl, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000. Il Gruppo svolge inoltre attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto (tramite la controllata Milanofiori Energia).

I fatti di rilievo dell'esercizio del Gruppo sono descritti nella Relazione sulla gestione ed un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo è presentato in allegato (Allegato 1).

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2020 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza dei fattori di incertezza descritti nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di liquidità", in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 3,3 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 marzo 2021.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato, il Gruppo Brioschi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono gli stessi utilizzati per la presentazione del bilancio d'esercizio della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "joint arrangement" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "joint venture", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "joint operations".

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2020.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e

dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Aggregazioni di imprese

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

Alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al fair value alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le seguenti poste, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento:

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del fair value delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di

misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è valutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima dell'1 gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3.

L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

Partecipazioni in imprese collegate

Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non il controllo né il controllo congiunto.

I risultati economici e le attività e passività delle imprese collegate sono rilevati nel bilancio consolidato utilizzando il metodo del patrimonio netto, ad eccezione dei casi in cui sono classificate come detenute per la vendita (si veda nel prosieguo).

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza (comprensiva anche dei crediti finanziari) del Gruppo nelle stesse, non sono rilevate, a meno che il Gruppo non abbia assunto

un'obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment almeno annualmente o ogniqualvolta si ravvisino indicatori di impairment. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

Partecipazioni in joint venture

Una joint venture è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.

Gli accordi di joint venture che implicano la costituzione di una entità separata nella quale ogni partecipante ha una quota di partecipazione sono denominati partecipazioni a controllo congiunto. Il Gruppo rileva le partecipazioni a controllo congiunto utilizzando il metodo del patrimonio netto, come riportato nel precedente paragrafo.

Riconoscimento dei ricavi

Il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti dai contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi del Gruppo per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dal Gruppo, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (il Gruppo agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili - Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dal Gruppo attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. E' possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.

In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai servizi alberghieri e alla fornitura di teleriscaldamento nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord e, in misura minore, a servizi di consulenza e servizi di gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

Imposte

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La Società e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2019-2021 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi Spa, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Utile per azione

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in

circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

• fabbricati:	2% - 6,67% (*)
• impianti:	6,6% - 10% (*)
• attrezzature commerciali:	15%
• mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
• macchine elettroniche ed elettriche:	20%
• automezzi:	25%

(*) Tali aliquote si riferiscono ad alcuni fabbricati ed impianti a cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, anche in base a indicazioni fornite da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo. Per le operazioni nelle quali il Gruppo è locatore (che costituiscono la prevalenza in ragione della tipologia di attività svolta) il principio IFRS 16 non prevede rettifiche transitorie dei contratti di leasing, ad eccezione di eventuali operazioni di sub-leasing che potrebbero generare effetti, ma che per il Gruppo non sono in alcun modo significative.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali il Gruppo è locatario, l'applicazione dell'IFRS 16 comporta l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso è contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;

- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. *past rent*), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo. Nel corso del presente esercizio, in applicazione di quanto riportato sono state contabilizzate perdite su crediti per complessivi 536 migliaia di euro relativi ad alcuni conduttori colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche dalla attuale situazione di emergenza sanitaria Covid-19.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e/o per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore di attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica se vi siano indicatori che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita, tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi sia un indicatore di una possibile perdita di valore al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività individualmente, il Gruppo effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni al fair value sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (CBRE Valuation Spa - di seguito "CBRE", YARD Srl - di seguito "YARD" e Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico - di seguito "COLLIERS"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,10% ed il 13,65%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,0% ed il 7,5%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.

La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili simili per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al costo rappresentato dal fair value, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti non performing (NPL) acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali, inclusi nell'attivo non corrente, sono classificati come crediti e sono valutati al loro costo ammortizzato. Si procede all'adeguamento del valore contabile dei crediti non performing ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono iscritte e valutate ogni fine periodo al fair value. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni nel fair value sono imputati al conto economico del periodo.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo Brioschi ha deciso di differire l'applicazione del modello di hedge accounting secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al fair value, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono aggiornati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono originariamente rilevati in bilancio al valore nominale. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla attuale situazione legata alla pandemia Covid 19, anche con riferimento al mercato immobiliare all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle

stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque consentita un'applicazione anticipata.

Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori.

Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata.

Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

Il 26 settembre 2019 lo IASB, ha pubblicato l'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform". Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR sui flussi di cassa futuri. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe.

L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

Il 21 aprile 2020 è stata omologata una modifica al principio contabile internazionale IFRS3 - Business combinations. La modifica riguarda la definizione di "business" e aiuta le entità a determinare se un'acquisizione effettuata è un "business" o un gruppo di attività. In base alla nuova definizione un "business" è: "un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un'acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output". Le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento è stato omologato il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore l'introduzione del nuovo emendamento non ha comportato alcun effetto sul presente bilancio consolidato.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell'IFRS 9" che proroga la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2" che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L'emendamento si inserisce all'interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull'informativa finanziaria. L'emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

Altre informazioni

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, con comunicazione del 28 maggio 2020 sono stati assegnati alla controllata Milanofiori Energia dal Gestore dei Servizi Energetici n. 143 Titoli di Efficienza Energetica (TEE – certificati bianchi). Il controvalore di detti certificati, valorizzato al prezzo di mercato alla data di assegnazione, era pari a 37.466 euro.

A titolo informativo si segnala peraltro che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti:

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Agenzia delle Entrate	23.500	16/12/2020	Credito d'imposta "Canoni di locazioni immobiliari destinati all'esercizio di attività di impresa" ex articolo 28 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	1.578	01/10/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 Decreto-legge n. 34/2020
Camabo Bologna srl	Agenzia delle Entrate	1.148	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	45.460	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	68.190	26/11/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	22.730	09/12/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	2.033	01/10/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 Decreto-legge n. 34/2020
Maimai srl	Agenzia delle Entrate	19.005	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
Milanofiori 2000 srl	Agenzia delle Entrate	51.057	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
S'isca Manna srl	Agenzia delle Entrate	3.851	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
TOTALE		238.552		

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 13.404 migliaia di euro (16.995 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	3.405	2.779
	3.405	2.779
Affitti attivi		
- a terzi	7.341	7.777
	7.341	7.777
Prestazioni di servizi		
- a terzi	2.417	6.214
- a correlate	241	225
	2.658	6.439
TOTALE	13.404	16.995

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla vendita di un appartamento e due posti auto parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2. Il periodo comparativo include 1.600 migliaia di euro relativi alla vendita di un'area edificabile di circa 1.000 mq a Milanofiori Nord sulla quale insisteva un edificio realizzato "in precario" con funzione di "casa campione".

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 253 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (722 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 7.341 migliaia di euro (7.777 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000	6.031 migliaia di euro	Assago (MI)
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	643 migliaia di euro	Latina
- Maimai	532 migliaia di euro	Rottofreno (PC)
- Camabo Bologna	120 migliaia di euro	Castel Maggiore (BO)
- H2C Gestioni	15 migliaia di euro	Assago (MI)

La riduzione degli affitti attivi a terzi è principalmente dovuta alla cessazione di alcuni contratti di locazione minori presso le medio-piccole superfici commerciali di Assago di proprietà di Milanofiori 2000 ed alla cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori perfezionata da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel mese di marzo 2019.

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come stabilito dall'IFRS 16.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente:

- per 975 migliaia di euro (4.564 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) alla prestazione di servizi alberghieri e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 1.005 migliaia di euro (1.065 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 320 migliaia di euro (444 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

La riduzione dei ricavi da prestazioni di servizi a terzi è principalmente attribuibile all'attività alberghiera che ha risentito in maniera significativa delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19. Si veda a tale proposito la Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

Come indicato in Relazione sulla gestione, a seguito della pandemia, nell'ambito del settore Immobiliare il gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Alla data di preparazione del presente bilancio sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori per complessivi 1,3 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di competenza dell'esercizio 2020 e relativi a *past rent*) mentre sono in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito della c.d. "seconda ondata epidemica", i cui effetti non sono al momento quantificabili. Da un punto di vista finanziario, nelle more della definizione dei singoli accordi, si è comunque registrato un generale rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione. Si vedano anche le note 12 e 30 per maggiori informazioni.

Le prestazioni di servizi a parti correlate si riferiscono principalmente a servizi di manutenzione prestati da Bright e servizi vari fatturati da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

2. Informazioni per settori operativi

Il Gruppo opera principalmente nel settore immobiliare in Italia. In particolare l'attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con compravendite di complessi immobiliari.

La Direzione monitora la profittabilità delle singole iniziative immobiliari, che rappresentano il patrimonio immobiliare di Gruppo, e costituiscono il principale settore operativo dello stesso.

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, dal dicembre 2018 il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord ad Assago tramite la controllata H2C Gestioni; sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi, il Gruppo svolge anche attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto di Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia.

Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare - attività principale del Gruppo - vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera e, su base volontaria in quanto

attività non rilevante secondo i parametri previsti dall'IFRS 8, all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 51.

3. Altri ricavi e proventi

La voce ammonta a 720 migliaia di euro (3.552 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e include principalmente rimborsi assicurativi per 317 migliaia di euro e contributi COVID-19 elargiti dalle autorità competenti ad alcune società del Gruppo per complessivi 186 migliaia di euro. Nel periodo comparativo la voce comprendeva la plusvalenza, pari a 3.003 migliaia di euro, realizzata da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 29.426 migliaia di euro (negativo per 10.526 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

L'incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (32.920 migliaia di euro) per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord e in parte minore da attività di sviluppo di un'area boschiva nello stesso complesso da parte di Milanofiori 2000 (736 migliaia di euro).

I decrementi del periodo si riferiscono principalmente:

- per 2.847 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord;
- per 889 migliaia di euro alla vendita di un appartamento e due posti auto presso l'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 499 migliaia di euro a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari (1.084 migliaia di euro) al netto degli utilizzi del fondo svalutazione (585 migliaia di euro).

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa, il tutto in un contesto generale di pandemia Covid-19. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore indicati nella Nota 10.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 602 migliaia di euro (933 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce principalmente alle controllate Milanofiori Energia (513 migliaia di euro) e H2C Gestioni (81 migliaia di euro).

La riduzione rispetto al periodo comparativo è dovuta sia ai minori costi sostenuti per l'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera, sia alla riduzione dei costi di approvvigionamento delle materie prime (gas ed energia elettrica) utilizzate dalla centrale di cogenerazione gestita dalla controllata Milanofiori Energia, attribuibile in parte alla variabile prezzo e in parte a minori volumi conseguenti il fermo di alcune attività operanti nel

comparto di Milanofiori Nord causa l'emergenza sanitaria Covid-19. Nel dettaglio, per quanto riguarda Milanofiori Energia, tali costi includono 467 migliaia di euro (564 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) relativi alla fornitura di gas e 41 migliaia di euro (44 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) alla fornitura di energia elettrica. La fornitura di gas è effettuata da una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 33.683 migliaia di euro (10.555 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente alla realizzazione dei progetti immobiliari "U1" e "U3", ad opera di Milanofiori Sviluppo, nel comparto di Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 5.560 migliaia di euro (6.708 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Prestazioni tecniche e amministrative	1.248	1.583
Emolumenti ad amministratori	978	920
Utenze	550	565
Manutenzioni	389	731
Spese condominiali e comprensoriali	372	362
Assicurazioni e fideiussioni	352	330
Prestazioni revisioni contabili	230	227
Costi per servizi di gestione parcheggi	200	200
Spese legali e notarili	185	202
Spese di pulizia	122	295
Perizie	113	75
Emolumenti a sindaci	80	80
Commissioni e spese bancarie	65	79
Commissioni d'agenzia	46	195
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	31	48
Commissioni e spese di intermediazione	17	51
Accantonamento per rischi ed oneri	57	0
Altri costi	525	765
TOTALE	5.560	6.708

La voce "Prestazioni tecniche e amministrative" si riduce principalmente in ragione della capitalizzazione di alcuni costi per prestazioni tecniche che nell'esercizio precedente erano addebitati al conto economico ed alla conclusione delle attività svolte nel corso del 2019 nell'ambito degli accordi con la controparte acquirente del complesso di via Darwin a Milano.

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della Capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Le voci "Spese di pulizia" e "Commissioni d'agenzia" si riducono in ragione della contrazione dell'attività alberghiera, gestita da H2C gestioni, causata dall'attuale emergenza sanitaria.

Le “Commissioni e spese di intermediazione” mostrano un decremento dovuto alle minori cessioni immobiliari dell’esercizio.

Le “Manutenzioni” si riducono in quanto l’esercizio precedente rifletteva alcuni oneri manutentivi una tantum riguardanti parte del complesso di Milanofiori Nord.

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi. La significativa riduzione rispetto all’esercizio precedente è anch’essa riconducibile alla contrazione dell’attività alberghiera (principalmente minori costi per le attività di facchinaggio e lavanderia).

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 91 migliaia di euro (134 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d’ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Canone di locazione e spese:		
- altri affitti	27	35
Canoni di noleggio:		
- autovetture	43	59
- macchine d'ufficio	21	40
TOTALE	91	134

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 2.732 migliaia di euro (3.351 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Salari e stipendi	1.929	2.396
Oneri sociali	612	745
Costi per TFR	183	203
Altri costi per il personale	8	7
TOTALE	2.732	3.351

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nel periodo, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive; analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell’impresa relativi alle suddette voci.

La riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta principalmente ai minori costi sostenuti in ragione del ricorso agli strumenti di sostegno dei redditi da lavoro dipendente messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19, a utilizzi di ferie non godute nel corso dell’esercizio oltre che alla riduzione del costo del personale intermittente e a chiamata come conseguenza della contrazione dell’attività alberghiera.

Al 31 dicembre 2020 i dipendenti del Gruppo sono 49 (59 al 31 dicembre 2019).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	12	12
- impiegati	22	22
- operai	9	19
TOTALE	49	59

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 48, sostanzialmente invariato rispetto a 49 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.464 migliaia di euro (5.187 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ammortamento attività materiali	4.700	5.147
Ammortamento attività immateriali	24	163
Svalutazioni (ripristini di valore)	(260)	(123)
TOTALE	4.464	5.187

La riduzione della voce "Ammortamento attività materiali" rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta principalmente alla conclusione del processo di ammortamento dei fabbricati di via Watteau a Milano di proprietà della società controllata L'Orologio e di parte degli arredi dell'albergo gestito da H2C Gestioni.

I ripristini di valore ammontano a 260 migliaia di euro (123 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2020.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare principalmente sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività come indicati alla Nota 4. Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 4, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare relativi alla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della realizzazione in corso dei nuovi progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 3.167 migliaia di euro (2.099 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
IMU/TASI	1.471	1.395
Altre imposte e tasse	145	209
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	870	48
Accantonamenti per altri costi operativi	500	200
Altri oneri	181	247
TOTALE	3.167	2.099

La voce “Svalutazione per rischi e perdite su crediti” ammonta a 870 migliaia e include:

- per 536 migliaia di euro gli oneri derivanti dall’eliminazione contabile di alcuni crediti da locazione maturati nel corso del 2020 (c.d. *past rent*) ai quali il Gruppo ha rinunciato al fine di agevolare alcuni conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche dall’attuale situazione di pandemia di Covid-19;
- per la parte residua, pari a 334 migliaia di euro, prudenziali adeguamenti di alcuni crediti sulla base delle perdite attese (*expected credit loss*), anche in ragione della menzionata pandemia che sta creando difficoltà per una parte delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo con conseguenti potenziali effetti sui relativi rischi di credito.

La voce “Accantonamenti per altri costi operativi” è relativa a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore positivo di 178 migliaia di euro (negativo per 97 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Camabo srl	184	(93)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(1)	(10)
DueB srl	(5)	6
TOTALE	178	(97)

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 391 migliaia di euro (negativo per 129 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	50	(129)
Camabo srl	(364)	0
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	(68)	0
Rende One srl	(9)	0
TOTALE	(391)	(129)

Le svalutazioni dei crediti finanziari sono state effettuate per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 5.227 migliaia di euro (6.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	24	24
- interessi attivi verso controllante	41	52
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	30
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	153	150
- proventi vari	332	183
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	550	439
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	47
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(36)	0
- verso altri	(5.741)	(7.191)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(5.777)	(7.191)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	(604)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(5.227)	(6.752)

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 303 migliaia di euro (positive per 116 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 5.741 migliaia di euro (7.191 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. Al 31 dicembre 2019 la voce includeva, oltre a 345 migliaia di euro di oneri relativi alla sottoscrizione di strumenti derivanti (CAP) sostenuti da Milanofiori Sviluppo, anche oneri di natura non ricorrente per 604 migliaia di euro derivanti dall'estinzione anticipata del finanziamento di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL a fronte

dell'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle due posizioni debitorie. Al netto di tali oneri, la riduzione residuale è dovuta agli effetti positivi delle migliori condizioni di tasso ottenute dalla suddetta ridefinizione dei termini dell'esposizione del Gruppo Brioschi nei confronti di BNL nonché alla minore esposizione debitoria complessiva media nel corso dell'esercizio per effetto dei rimborsi avvenuti nel 2019.

16. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Imposte correnti	(62)	(148)
Imposte anticipate	(1.834)	(1.063)
Imposte differite	1.974	1.230
Imposte relative ad esercizi precedenti	53	13
TOTALE	131	32

Le imposte correnti dell'esercizio in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 43 migliaia di euro;
- IRES per 19 migliaia di euro.

Le imposte anticipate/differite nette del periodo includono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2020 derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Capogruppo del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Risultato prima delle imposte	(12.212)	(7.400)
Onere fiscale teorico	(2.931)	(1.776)
Effetti fiscali su differenze permanenti	662	796
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(291)	0
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	621	(266)
(Rilevazione)/Eliminazione imposte anticipate su perdite pregresse	1.818	1.103
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(121)	(143)
IRAP	43	124
Imposte esercizi precedenti	(53)	(13)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(131)	(32)

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

17. Utile (perdita) per azione

Nel seguito viene esposto il calcolo dell'utile (perdita) per azione:

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(12.064.071)	(7.346.929)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(12.064.071)</u>	<u>(7.346.929)</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	779.324.686	786.464.446
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>779.324.686</u>	<u>786.464.446</u>
Utile (perdita) per azione		
- Base	(0,015)	(0,009)
- Diluito	(0,015)	(0,009)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 19.711 migliaia di euro (21.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2019	19.050	13.098	2.242	34.390
Incrementi	0	129	115	244
Decrementi	0	0	(31)	(31)
Al 31 dicembre 2020	19.050	13.227	2.326	34.603
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2019	(3.627)	(7.953)	(1.710)	(13.290)
Ammortamenti	(492)	(890)	(250)	(1.632)
Decrementi per cessioni	0	0	30	30
Al 31 dicembre 2020	(4.119)	(8.843)	(1.930)	(14.892)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2019	15.423	5.145	532	21.100
Al 31 dicembre 2020	14.931	4.384	396	19.711

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 17.928 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 4.289 migliaia di euro);
- l'albergo di Milanofiori Nord detenuto in lease-back dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera (acquisita dalla controllante Bastogi in chiusura di esercizio 2018) viene ora svolta direttamente dal Gruppo Brioschi (valore netto contabile pari a 13.639 migliaia di euro).

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica, a fortiori quest'anno in presenza di un contesto economico indebolito dall'emergenza sanitaria, l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (impairment test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile. Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6%.

I piani aziendali alla base dei flussi di cassa previsionali hanno tenuto conto delle condizioni attuali di pandemia Covid-19.

L'analisi di sensitività relativa alle variabili finanziarie non ha evidenziato significativi elementi di criticità.

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dei positivi risultati d'esercizio registrati nei recenti esercizi. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare nel corso dei prossimi anni del previsto completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

Come richiesto dall'IFRS 16 nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti di leasing che soddisfino la definizione di *right of use* e sono quindi trattati coerentemente a quanto previsto dallo stesso principio contabile. I diritti d'uso di seguito esposti sono suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto.

	Valori espressi in migliaia di euro			TOTALE
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	
Costo storico				
Al 31 dicembre 2019	15.914	5.790	2.986	24.690
Incrementi	0	0	67	67
Al 31 dicembre 2020	15.914	5.790	3.053	24.757
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2019	(2.835)	(4.031)	(2.733)	(9.599)
Ammortamenti	(409)	(408)	(182)	(999)
Al 31 dicembre 2020	(3.244)	(4.439)	(2.915)	(10.598)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2019	13.079	1.759	253	15.091
Al 31 dicembre 2020	12.670	1.351	138	14.159

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario già trattati secondo quanto previsto dallo IAS 17 tra i quali in particolare il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord concessa in locazione operativa da Milanofiori 2000 ad H2C Gestioni.

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'applicazione dell'IFRS 16 riguarda invece la sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity.

19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 105.085 migliaia di euro (107.032 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 31 dicembre 2019	124.684	20.880	145.564
Incrementi	229	165	394
Riclassifica dalla voce Rimanenze	467	0	467
Al 31 dicembre 2020	125.380	21.045	146.425
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2019	(22.468)	(15.366)	(37.834)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.849)	(1.219)	(3.068)
Al 31 dicembre 2020	(24.317)	(16.585)	(40.902)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2019	(698)	0	(698)
Ripristini di valore	260	0	260
Al 31 dicembre 2020	(438)	0	(438)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2019	101.518	5.514	107.032
Al 31 dicembre 2020	100.625	4.460	105.085

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2020 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi sono relativi principalmente ad oneri di urbanizzazione attribuibili ad alcune porzioni immobiliari del complesso di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà Milanofiori 2000.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2020, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 30.489 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE, YARD e COLLIERS, al 31 dicembre 2020 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 135,9 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 105,1 milioni di euro.

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	33.013	2.804	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.553	2.788	5% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.682	643	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	507	7%

(*) *Canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio consolidato.*

(**) *Determinato come rapporto tra i canoni annui a regime ed il valore contabile.*

(***) *Si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato in quanto attualmente in corso di ricomercializzazione.*

20. Attività immateriali

Ammontano a 627 migliaia di euro (635 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), e si riferiscono per 564 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2019	Incres. (decrem.)	31 dic. 2020	31 dic. 2019	Incrementi	31 dic. 2020	31 dic. 2019	31 dic. 2020
Concessioni	1.006	0	1.006	(411)	(15)	(426)	595	580
Software	290	16	306	(265)	(4)	(269)	25	37
Altre imm. Immateriali	57	0	57	(42)	(5)	(47)	15	10
Totale	1.353	16	1.369	(718)	(24)	(742)	635	627

21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2020, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
MIP2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2020	Valore al 31 dic. 2019	Variazioni	% di possesso	
				31 dic. 2020	31 dic. 2019
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.906)	(4.090)	184		
	<u>42.690</u>	<u>42.506</u>	<u>184</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>42.690</u>	<u>42.506</u>	<u>184</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2020 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Camabo srl, principale società collegata:

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Attività non correnti	94.182	93.472
Attività correnti	18	158
Passività non correnti	0	0
Passività correnti	(7.077)	(6.884)
Totale netto attività	87.123	86.746
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.690	42.506
Ricavi	0	3
Costi	375	(193)
Utile (perdita) netto	375	(190)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	184	(93)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio redatto dagli amministratori al 31 dicembre 2020 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IFRS.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infracin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Al 31 dicembre 2020 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,6 milioni di euro.

Nella seguente tabella si riportano le informazioni richieste dall'IFRS 12 per le altre società collegate:

RAGIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.

23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 6 migliaia di euro (12 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2020 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
DueB srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

(*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate dalla Capogruppo per 10.950 migliaia di euro.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020*	31 dic. 2019
Attività non correnti	18.000	19.200
Attività correnti	743	862
Passività non correnti	(30.455)	(30.074)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(11.712)	(10.012)
Ricavi	0	681
Costi	(1.700)	(3.106)
Utile (perdita) netto	(1.700)	(2.425)

*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale determinatosi in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà e, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint venture di seguito i dati richiesti dall'IFRS 12:

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.281	(137)	20	(138)
DueB srl	1.152	12	1.034	(12)

24. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale.

Nel mese di novembre 2015 il Gruppo ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa ed Ex Cartiere Binda a Milano ed Ex Alfa Romeo ad Arese.

25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.673 migliaia di euro (5.894 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2020	31 dic 2019
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	7.230 (1.557)	6.981 (1.087)
TOTALE	5.673	5.894

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono dettagliati come segue:

- per 3.519 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.123 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 31 migliaia di euro alla società Alternative Capital Partners Holding.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.557 migliaia di euro (1.087 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

I crediti verso Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione sono fruttiferi di interessi (al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread) solo per la quota eventualmente eccedente il rapporto di proporzionalità con gli altri soci nella concessione di finanziamenti alla società.

I crediti verso la collegata Rende One sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 944 migliaia di euro (634 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2020	31 dic 2019
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	355	390
Crediti commerciali	900	484
Strumenti Derivati	12	82
Altri crediti	4.339	4.340
(Fondo svalutazione crediti)	(4.662)	(4.662)
TOTALE	944	634

I crediti ipotecari (Non Performing Loans) si riferiscono ai crediti della società controllata Bright.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 385 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (385 migliaia di euro);
- per 515 migliaia di euro (100 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a crediti commerciali per locazioni. Alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione e vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come come già descritto in precedenza nella Nota 1. La variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile ad incentivi finanziari concessi nell'ambito delle modifiche dei termini dei contratti di locazione di alcuni spazi di Milanofiori Nord effettuate a seguito dell'emergenza sanitaria.

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 31 dicembre 2020 dei quattro contratti derivati *Interest rate Cap* sottoscritti in data 16 dicembre 2019 a copertura della variabilità del tasso di interesse sul finanziamento siglato con BNL dalla controllata Milanofiori Sviluppo. Gli strumenti finanziari sono stati identificati come derivati di copertura soddisfacendo i parametri di corrispondenza allo strumento coperto previsti dallo IAS 39. Si rimanda alla Nota 36 per maggiori dettagli in merito al finanziamento sottostante ed ai contratti derivati sottoscritti.

La voce "Altri crediti" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.277 migliaia di euro).

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.051 migliaia di euro (3.067 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 21.719 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 17.013 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (70.889 migliaia di euro);
- per 4.706 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla Controllante e ad alcune sue controllate (19.607 migliaia di euro).

Le suddette imposte anticipate non sono state iscritte in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

ATTIVITA' CORRENTI

28. Rimanenze

Ammontano a 118.227 migliaia di euro (90.004 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) di cui 118.220 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2020 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2020 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti CBRE, YARD e COLLIERS, ammonta a 157,8 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 118,2 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2019 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 33.631 migliaia di euro (che includono 712 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un incremento di 736 migliaia di euro in Milanofiori 2000 per attività di sviluppo dell'area boschiva del complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di 2.847 migliaia di euro per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord.
- un decremento di 889 migliaia di euro alla vendita di un appartamento e due posti auto presso l'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.747 migliaia di euro (44.248 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 ammonta a 499 migliaia di euro ed è dovuta a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari per 1.084 migliaia di euro al netto degli utilizzi del fondo per 585 migliaia di euro.

Si precisa infine che alcuni immobili inclusi nella presente voce sono gravati da ipoteca, come specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2019) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 3.357 migliaia di euro (1.631 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2019 è diretta conseguenza dell'attuale situazione di emergenza sanitaria che ha causato, nell'ambito del comparto immobiliare, un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni.

Una parte delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo hanno infatti richiesto sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività. Alla data della presente relazione sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori per complessivi 1,3 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di competenza dell'esercizio 2020 e relativi a *past rent*) mentre sono in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito della c.d. "seconda ondata epidemica", i cui effetti non sono al momento quantificabili.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 2.182 migliaia di euro (1.848 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). L'incremento pari a 334 migliaia di euro riflette la stima delle perdite su crediti attese (*expected credit loss*), anche in ragione dei possibili incrementi del rischio di credito delle singole controparti a seguito della pandemia di COVID-19. Si veda anche la nota 12 per maggiori informazioni.

31. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2020	31 dic 2019
Crediti verso controllanti	12.977	8.709
Crediti verso collegate	168	157
Crediti verso consociate	1.184	1.056
TOTALE	14.329	9.922

- I crediti verso controllanti ammontano a 12.977 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:
- per 10.755 migliaia di euro (6.832 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015. L'incremento è principalmente attribuibile all'IVA trasferita alla controllante Bastogi dalla controllata Milanofiori Sviluppo in ragione dei costi di edificazione sostenuti nel corso dell'esercizio per la realizzazione degli immobili U1 e U3;
 - per 1.494 migliaia di euro (1.368 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ai crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza origina principalmente dalla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale;
 - per 332 migliaia di euro (249 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 1.184 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per rapporti di conto corrente (566 migliaia di euro) e, per la parte residua, per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

32. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 2.180 migliaia di euro (2.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per la parte residua principalmente ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 214 migliaia di euro), crediti verso l'erario per IVA (69 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (43 migliaia di euro).

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 3.345 migliaia di euro (7.511 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Depositi bancari	3.313	7.478
Denaro e valori in cassa	32	33
TOTALE	3.345	7.511

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nel periodo si veda il rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2020 depositi bancari includono importi vincolati per 5 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

PATRIMONIO NETTO

34. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale, per un periodo di diciotto mesi dalla data stessa. Il 1° agosto 2019, il consiglio di amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. Successivamente, il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 per ragioni di prudenza a fronte della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19.

Al 31 dicembre 2020, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione. Nel corso dell'anno sono state acquistate n. 2.934.396 azioni al prezzo medio per azione di 0,0892.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 14.741 migliaia di euro (negativo per 7.394 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La variazione è principalmente attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2019 (7.347 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 5.669 migliaia di euro (negativo per 6.816 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Milanofiori 2000, che evidenziano un valore negativo pari a 5.775 migliaia di euro (negativo per 6.924 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 106 migliaia di euro (positivo per 108 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.547 migliaia di euro (1.564 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.406 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 241 migliaia di euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

36. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)

La voce in oggetto ammonta a 106.497 migliaia di euro (98.028 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria operative dal primo trimestre dell'esercizio 2020 hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie. Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento/sospensione degli incassi operativi, che ha condotto il Gruppo a richiedere al sistema creditizio una generale moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione.

Nel corso dell'esercizio sono state dunque ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse sul rimborso delle quote capitale del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord (per cui si veda la nota 38 relativa alle passività da leasing) e dei finanziamenti ipotecari delle controllate Maimai e Milanofiori Energia mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000.

Per quanto riguarda i finanziamenti destinati all'attività di sviluppo immobiliare, contestualmente alla ripresa dell'attività di cantiere per la costruzione degli immobili "U1" e "U3" avvenuta nel mese di maggio 2020 al termine della prima ondata pandemica, è proseguito regolarmente l'utilizzo delle linee di credito accordate da BNL a Milanofiori Sviluppo (complessivi 29.026 migliaia di euro nel corso del 2020, classificati come esigibili oltre l'esercizio come previsto dal contratto di finanziamento).

L'incremento dell'indebitamento di lungo termine derivante dall'utilizzo del sopraccitato finanziamento è parzialmente compensato dalla riclassifica a breve termine dell'intera esposizione debitoria della Capogruppo (22.099 migliaia di euro). La Capogruppo ha infatti richiesto una moratoria relativa al rimborso delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento. Poiché, nonostante la disponibilità manifestata del sistema creditizio ad accogliere le richieste della Società, alla data di riferimento del presente bilancio nessuna delle controparti aveva ancora formalizzato la moratoria per le quote di linee chirografarie di propria competenza, il mancato pagamento della rata scaduta il 31 dicembre 2020 (4.129 migliaia di euro) ha determinato la riclassificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile.

Al 31 dicembre 2020 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 40.378 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129.000 migliaia di euro in più linee, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3". Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, il cantiere è stato temporaneamente sospeso. Dopo poco meno di due mesi, con il superamento della fase di massima emergenza sanitaria e il conseguente avvio della c.d. "fase 2", il 4 maggio 2020 sono riprese le attività e contestualmente l'utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 per circa 29.026 migliaia di euro.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno finanziati mediante l'utilizzo della linea oneri, anch'essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale. Contrattualmente è previsto un obbligo di rimborso anticipato della linea IVA in relazione a utilizzi del credito IVA maturato ed a garanzia del finanziamento (indipendentemente essi avvengano a livello della società o di consolidato IVA). Al 31 dicembre 2020 tali utilizzi ammontano a complessivi 3.258 migliaia di euro e sono pertanto classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto da pagare entro il termine del primo semestre 2021 come previsto contrattualmente;
- scadenza: 2023;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points fino a scadenza. Sono inoltre previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento.
- Il finanziamento prevede il rispetto del parametro finanziario di "Loan To Value" espresso dal rapporto tra l'importo capitale erogato e non ancora rimborsato delle linee capex e oneri e il più recente valore di mercato degli immobili; la prima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale.
- In data 16 dicembre 2019 sono stati stipulati quattro contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere sul 70% dell'esposizione. I contratti sottoscritti hanno la forma di *Interest rate Cap* che fissa l'oscillazione del tasso variabile Euribor 3 mesi ad un valore massimo pari a 0 basis points.

- per 35.430 migliaia di euro relativi all'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranche, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l'accollo fa parte e l'altra alla data di scadenza del finanziamento;
- scadenza: 2023;
- tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.

- l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l'accollo (sull'area insiste un'ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 31 dicembre 2020 pari a 75.402 migliaia di euro);
- per 26.557 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). La menzionata convenzione bancaria, modificativa del contratto di finanziamento ipotecario, prevede inoltre un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile al 31 dicembre di ogni anno (cosiddetto "excess cash"). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.
Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2030 – nel corso dell'esercizio è stata formalizzata una modifica del contratto di finanziamento, richiesta e ottenuta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, che prevede, tra le altre, la sospensione del rimborso delle quote capitale per n. 3 rate (marzo, giugno e settembre) fino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa, con conseguente posticipo della scadenza indicata. Dato il protrarsi dell'emergenza sanitaria è stata fatta richiesta di proroga nella sospensione dei pagamenti delle quote capitale per l'intero esercizio 2021. Nel primo trimestre del 2021 è stata ottenuta una prima estensione sino alla rata scadente il 30 giugno 2021 inclusa.
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 15.228 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2020 di 24.957 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 31 dicembre 2020 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2020 i suddetti parametri non sono stati determinati in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie nel corso del primo trimestre del 2021 prima della consuntivazione dei valori;
- per 2.065 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2025 – la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 1.931 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2024 – la scadenza è stata posticipata di 12 mesi in seguito all'ottenimento di una moratoria sul rimborso della quota capitale del finanziamento concessa a fronte dell'emergenza sanitaria Covid-19;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 136 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di MIP2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate mensili posticipate;
 - scadenza: 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 83 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;

A livello complessivo al 31 dicembre 2020 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 350.786 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili:

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	45.984	22.099	0	22.099	consolidamento delle linee chirografarie	2024***	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	687	13	136	149	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.289	491	2.065	2.556	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.553	2.473	26.557	29.030	finanziamento strutturato Tranche A	2030***	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.524						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	44.110	2.423	36.023	38.446	leasing finanziario	2029***	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	570	1.931	2.501	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	75.402	3.258	40.378	43.636	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.508	0	35.430	35.430	mutuo ipotecario (**)	2023	

(*) con riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente

(**) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro.

(***) scadenze in corso di ridefinizione a seguito delle richieste di sospensione al rimborso delle quote capitale come indicato nelle note 36 "Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)", 38 "Passività da Leasing" e 43 "Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)"

37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2020 è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2020	31 dic. 2019
A. Cassa	32	33
B. Altre disponibilità liquide	3.313	7.478
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.362	7.528
E. Crediti finanziari correnti	3.660	3.562
F. Debiti bancari correnti	2	3
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	28.904	7.678
H. Altri debiti finanziari correnti	4.012	2.756
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	32.918	10.437
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	25.896	(653)
K. Debiti bancari non correnti	106.497	98.028
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	44.395	45.916
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	150.892	143.944
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	176.788	143.291

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

	177.615	145.270
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione		
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	(2.060)	(1.962)
H. Altri debiti finanziari correnti (Debiti verso consociate)	1.250	0
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	176.788	143.291

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

		Valori espressi in migliaia di euro					
	Note	31 dic. 2019	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2020
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	105.709	28.298	0	0	1.396	135.403
Passività da Leasing	38	39.314	(302)	0	0	165	39.177
Altre passività finanziarie	42-46	9.440	1.250	0	(1.448)	0	9.242
TOTALE		154.463	29.246	0	(1.448)	1.561	183.822

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 29.246 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "Altre passività finanziarie" comprende sia gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000 (7.922 migliaia di euro) sia il debito di conto corrente contratto dalla stessa controllata nei confronti della consociata Sintesi (1.250 migliaia di euro).

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 39.177 migliaia di euro (39.314 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 36.415 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 25.823 migliaia di euro);
- 2.762 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 38.446 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). Nel corso del 2020 è stata formalizzata una moratoria in conto capitale richiesta a fronte dell'emergenza sanitaria Covid-19, che ha previsto la sospensione del rimborso della quota capitale per un periodo di 12 mesi (ovvero per tutto l'esercizio 2020) e che modifica di un corrispondente periodo la scadenza originaria prevista per il 2028. Dato il protrarsi dell'emergenza sanitaria è stata fatta richiesta di proroga della moratoria per l'intero esercizio 2021; Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2020 di 23.198 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027;
- per 417 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 148 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanesi per l'utilizzo di spazi destinati ai server;
- per 166 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 5.338 migliaia di euro (4.847 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2019	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2020
Fondo per rischi e contenziosi in essere	195	0	0	195
Altri fondi	4.652	557	(66)	5.143
TOTALE	4.847	557	(66)	5.338

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati relativi ai contenziosi in essere. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudenziale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

La voce "Altri fondi" riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari.

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.577 migliaia di euro (1.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2020.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del 2020 è stata la seguente:

valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2019	1.484
Accantonamenti	183
Oneri Finanziari	8
(Utili)/Perdite attuariali	2
TFR trasferito e utilizzato	(100)
Saldo al 31 dicembre 2020	1.577

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito “Project Unit Credit” in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2020	2019
Tasso di attualizzazione	0,34%	0,77%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	0,80%	1,20%

Ipotesi demografiche	
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro	
Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	5
Tasso di turnover - 1%	(5)
Tasso di inflazione + 0,25%	(14)
Tasso di inflazione - 0,25%	14
Tasso di attualizzazione + 0,25%	19
Tasso di attualizzazione - 0,25%	(20)

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2020 (in migliaia di euro)	85
Duration del piano medio	9,3

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro	
Anno	
1	203
2	184
3	75
4	71
5	80

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 3.781 migliaia di euro (3.939 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 11.323 migliaia di euro (12.721 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 7.992 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (9.440 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 2.108 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 1.059 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (941 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 116 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (118 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) principalmente riconducibile alla società controllata Milanofiori 2000.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000.

PASSIVITA' CORRENTI

43. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)

Ammontano a 28.906 migliaia di euro (7.681 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La principale variazione rispetto al periodo precedente è dovuta alla contabilizzazione dell'esposizione debitoria della capogruppo relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento come esigibile entro l'esercizio successivo in ragione di quanto già descritto nella nota 36 alla quale si rimanda.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 28.906 migliaia di euro e si riferisce:

- per 22.099 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui amortizing del debito residuo dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024; dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 era previsto il rimborso annuo di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi). Brioschi ha richiesto una moratoria in linea capitale del finanziamento, attualmente in fase di ottenimento per le rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
 - Con riferimento a dette linee nel corso del primo trimestre 2021 la Capogruppo ha ottenuto dal Banco BPM la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle sue linee chirografarie oggetto di consolidamento (pari a circa il 69% delle linee chirografarie totali che ammontano a complessivi 22,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020), da Unicredit e Nuova Frontiera una sospensione (pari complessivamente a circa il 30% del totale delle linee chirografarie) condizionata all'adesione da parte di tutti gli altri creditori, mentre l'ultimo soggetto partecipante al consolidamento (pari a circa l'1% delle linee chirografarie) ha manifestato la disponibilità a concedere la moratoria, assumendo peraltro ad oggi un comportamento di fatto conforme alle richieste presentate dalla Capogruppo.
- per 3.258 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di Milanofiori Sviluppo. Come descritto in nota 36, il finanziamento pur avendo una scadenza in unica soluzione fissata per il 2023, prevede il rimborso dell'eventuale eccedenza della Linea IVA rispetto al Credito IVA a garanzia del finanziamento eventualmente ridotto per effetto di utilizzi;
- per 2.473 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 570 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 491 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);

- per 13 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

La voce include infine conti correnti passivi per 2 migliaia di euro che si riferiscono a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 28.097 migliaia di euro (21.253 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

L'incremento dei debiti verso fornitori rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto alla realizzazione degli immobili "U1" e "U3" presso il cantiere di Milanofiori Nord. I debiti relativi allo sviluppo immobiliare in questione sono interamente finanziati da apposite linee ipotecarie per cui si rimanda alla nota 36.

Al 31 dicembre 2020 risultano scadute posizioni per complessivi 2.711 migliaia di euro (188 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 31 dicembre 2020 ammontano a 315 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 887 migliaia di euro (834 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono:

- per 491 migliaia di euro (423 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per imposte sugli immobili di cui 466 migliaia di euro relativi a debiti scaduti principalmente relativi ad acconti IMU 2020;
- per 274 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 69 migliaia di euro (221 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 48 migliaia di euro all'imposta corrente e al saldo dell'esercizio 2018 e per 23 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi;
- per 19 migliaia di euro a debiti per IRES;
- per 34 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 30 migliaia di euro scaduti nell'esercizio 2020.

46. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 5.481 migliaia di euro (3.214 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Debiti verso controllanti	2.114	1.341
Debiti verso consociate	2.059	662
Debiti verso collegate e joint venture	1.308	1.211
TOTALE	5.481	3.214

I debiti verso controllanti ammontano a 2.114 migliaia di euro e si riferiscono per 748 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 2.059 migliaia di euro si riferiscono per 1.250 migliaia di euro a debiti di conto corrente verso la consociata Sintesi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, e per la restante parte a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.308 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro (650 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.408 migliaia di euro (5.154 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 951 migliaia di euro (740 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 544 migliaia di euro (447 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per spese comprensoriali e condominiali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 1.022 migliaia di euro (1.064 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 195 migliaia di euro (130 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare;
- per 280 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 241 migliaia di euro (265 rispetto al 31 dicembre 2019) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 120 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

48. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	6.090	90	12	6.192	25-26
Crediti commerciali	4.514	0	0	4.514	25-26-30-31
Attività finanziarie correnti	15.867	17	0	15.884	29-31-32
Disponibilità liquide	3.345	0	0	3.345	33
Totale	29.816	107	12	29.935	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/LT	106.497	0	0	106.497	36
Passività da leasing M/LT	36.415	0	0	36.415	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	7.992	7.992	42-46
Debiti verso banche BT	28.906	0	0	28.906	43
Passività da leasing	2.762	0	0	2.762	38
Debiti verso fornitori	28.097	0	0	28.097	44
Altre passività finanziarie	5.481	0	0	5.481	46
Totale	208.158	0	7.992	216.150	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	6.341	90	82	6.513	25-26
Crediti commerciali	2.251	0	0	2.251	25-26-30-31
Attività finanziarie correnti	11.606	17	0	11.623	29-31-32
Disponibilità liquide	7.511	0	0	7.511	33
Totale	27.709	107	82	27.898	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/LT	98.028	0	0	98.028	36
Passività da leasing M/LT	36.558	0	0	36.558	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	9.440	9.440	42-46
Debiti verso banche BT	7.681	0	0	7.681	43
Passività da leasing	2.756	0	0	2.756	38
Debiti verso fornitori	21.253	0	0	21.253	44
Altre passività finanziarie	3.226	0	0	3.226	46
Totale	169.502	0	9.440	178.942	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	Da interessi	Valori espressi in migliaia di euro		Totale	NOTE
		Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto		
Fair Value rilevato a conto economico separato	218	0	0	218	15
Attività al costo ammortizzato	(36)	0	0	(36)	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	233	1.149	1.382	15-35
Passività al costo ammortizzato	(5.741)	0	0	(5.741)	15
Totale	(5.559)	233	1.149	(4.177)	

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2019	Da interessi	Valori espressi in migliaia di euro		Totale	NOTE
		Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto		
Fair Value rilevato a conto economico separato	257	0	0	257	15
Attività al costo ammortizzato	30	0	0	30	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	134	359	493	15-35
Passività al costo ammortizzato	(7.191)	0	0	(7.191)	15
Totale	(6.904)	134	359	(6.411)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo agli strumenti finanziari partecipativi trattati dall'IFRS 9 corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42 e Interest rate Cap commentati in Nota 26 nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 24) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2020				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	12	0	12
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(7.992)	0	(7.992)
Totale	0	(7.980)	90	(7.890)
31 dic. 2019				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	82	0	82
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(9.440)	0	(9.440)
Totale	0	(9.358)	90	(9.268)

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

Politiche di gestione dei rischi

Il Gruppo, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	135.403	22.897	8.295	101.937	16.398	149.527	36-43
Debiti verso altri finanziatori	7.992	0	0	2.918	5.074	7.992	42
Passività da leasing	39.177	0	4.197	15.365	28.921	48.483	38
Debiti verso fornitori	28.043	0	28.097	0	0	28.097	44
Altre passività finanziarie	5.481	0	5.481	0	0	5.481	46
Totale	216.096	22.897	46.070	120.220	50.393	239.580	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2019	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	105.709	0	9.404	92.233	17.399	119.036	36-43
Debiti verso altri finanziatori	9.440	0	0	9.440	0	9.440	42
Passività da leasing	39.314	0	4.194	15.514	28.887	48.595	38
Debiti verso fornitori	21.253	0	21.253	0	0	21.253	44
Altre passività finanziarie	3.226	0	3.226	0	0	3.226	46
Totale	178.942	-	38.077	117.187	46.286	201.550	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	135.403	22.101	6.805	91.186	15.311	36-43
Debiti verso altri finanziatori	7.992	0	0	2.918	5.074	42
Passività da leasing	39.177	0	2.762	10.592	25.823	38
Debiti verso fornitori	28.043	0	28.097	0	0	44
Altre passività finanziarie	5.481	0	5.481	0	0	46
Totale	216.096	22.101	43.145	104.696	46.208	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2019	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	105.709	0	7.681	81.921	16.107	36-43
Debiti verso altri finanziatori	9.440	0	0	9.440	0	42
Passività da leasing	39.314	0	2.756	10.744	25.814	38
Debiti verso fornitori	21.253	0	21.253	0	0	44
Altre passività finanziarie	3.226	0	3.226	0	0	46
Totale	178.942	-	34.916	102.105	41.921	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2020	(607)	607	676	(694)	69	(87)
2019	(544)	544	867	(891)	323	(347)

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da non performing loan. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2020 ed al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	3.999	1.432	833	2.265	2.182
Crediti commerciali a M/L T	515	0	0	0	385
Totale	4.514	1.432	833	2.265	2.567
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	6.090				
Attività finanziarie correnti	15.867				
Disponibilità liquide	3.345				
Totale	29.816				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2019	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	2.151	873	598	1.471	1.848
Crediti commerciali a M/L T	100	0	0	0	385
Totale	2.251	873	598	1.471	2.233
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	6.341				
Attività finanziarie correnti	11.606				
Disponibilità liquide	7.511				
Totale	27.709				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 16.131 migliaia di euro (13.865 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono:

- per 7.200 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019) ad una garanzia di Brioschi Sviluppo Immobiliare rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Accenture S.p.A. in relazione all'accordo quadro per la realizzazione dell'edificio U1 in corso di realizzazione nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 4.000 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019) ad una garanzia di Brioschi Sviluppo Immobiliare rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di BNL e relativa al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 4.474 migliaia di euro (2.207 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta al rilascio di nuove fidejussioni che hanno interessato Milanofiori Sviluppo (2.316 migliaia di euro) e Brioschi Sviluppo Immobiliare (56 migliaia di euro);
- per 457 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 30.654 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (28.269 migliaia di euro). Nel corso del 2019 è stata inoltre rilasciata una fideiussione dal Comune di Assago (2.301 migliaia di euro) quale garanzia per il futuro versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici U1 e U3.

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre significativamente le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area

D4. Successivamente il Tar Lombardia con sentenza 11 gennaio 2018, n. 45, ha rigettato il ricorso. La Società, esaminate le motivazioni della sentenza, le ha ritenute non condivisibili ed ha quindi impugnato la sentenza notificando al Comune di Assago apposito ricorso al Consiglio di Stato.

50. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2020 e 2019 sono di seguito riportati:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2020	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.404	132	4	105	241	2%
Altri ricavi e proventi	720	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	29.426	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(602)	0	0	(469)	(469)	78%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.560)	(363)	(623)	(1.665)	(2.651)	48%
Costi per godimento beni di terzi	(91)	(65)	0	0	(65)	71%
Costi per il personale	(2.732)	0	0	(745)	(745)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.464)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.167)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(6.772)	(296)	(612)	(2.775)	(3.683)	54%
Risultato da partecipazioni	178	0	178	0	178	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(391)	0	(391)	0	(391)	100%
Proventi finanziari	550	41	153	24	218	40%
Oneri finanziari	(5.777)	0	0	(20)	(20)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(12.212)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	30%
Imposte del periodo	131	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(12.081)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	31%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(12.081)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	31%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente a ricavi per prestazioni di servizi vari.

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alla fornitura di gas da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.063 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (623 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (363 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

I proventi finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante

Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati da Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo.

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
31 dic. 2019	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.995	121	0	104	225	1%
Altri ricavi e proventi	3.552	0	0	14	14	0%
Variazioni delle rimanenze	10.526	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(933)	0	0	(573)	(573)	61%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(10.555)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.708)	(274)	(644)	(1.762)	(2.680)	40%
Costi per godimento beni di terzi	(134)	(70)	0	0	(70)	52%
Costi per il personale	(3.351)	(3)	0	(541)	(544)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.187)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.528)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.099)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(422)	(226)	(644)	(2.758)	(3.628)	-(860%)
Risultato da partecipazioni	(97)	0	(97)	0	(97)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	0	(129)	0	(129)	100%
Proventi finanziari	439	52	150	24	226	51%
Oneri finanziari	(7.191)	0	(2)	(22)	(24)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.400)	(174)	(722)	(2.756)	(3.652)	49%
Imposte del periodo	32	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(7.368)	(174)	(722)	(2.756)	(3.652)	50%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(7.368)	(174)	(722)	(2.756)	(3.652)	50%

Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
31 dic. 2020	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	19.711	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	105.085	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	627	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.786	0	42.696	90	42.786	100%
Crediti verso società correlate	5.673	0	5.642	31	5.673	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	944	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.051	0	0	0	0	0%
Totale	177.877	0	48.338	121	48.459	27%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	118.227	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.357	0	0	29	29	1%
Altri crediti verso società correlate	14.329	12.977	168	1.184	14.329	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.180	6	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	3.345	0	0	0	0	0%
Totale	141.455	12.983	168	1.213	14.364	10%
TOTALE ATTIVITA'	319.332	12.983	48.506	1.334	62.823	20%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2019	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	21.100	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	107.032	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	635	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.608	0	42.518	90	42.608	100%
Crediti verso società correlate	5.894	0	5.894	0	5.894	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	634	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.067	0	0	0	0	0%
Totale	180.970	0	48.412	90	48.502	27%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	90.004	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.631	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	9.922	8.709	157	1.056	9.922	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.470	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.511	0	0	0	0	0%
Totale	111.555	8.709	157	1.084	9.950	9%
TOTALE ATTIVITA'	292.525	8.709	48.569	1.174	58.452	20%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2020	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(14.741)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(5.669)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.064)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	81.313	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.547	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	82.860	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	106.497	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	36.415	0	0	294	294	1%
Fondi rischi ed oneri	5.338	0	3.320	0	3.320	62%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.577	0	0	331	331	21%
Passività per imposte differite	3.781	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	11.323	0	0	0	0	0%
Totale	164.931	0	3.320	625	3.945	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	28.906	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.762	0	0	282	282	10%
Debiti commerciali	28.097	0	0	1.031	1.031	4%
Debiti tributari	887	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	5.481	2.114	1.308	2.059	5.481	100%
Altri debiti e passività correnti	5.408	0	0	1.230	1.230	23%
Totale	71.541	2.114	1.308	4.602	8.024	11%
TOTALE PASSIVITA'	236.472	2.114	4.628	5.227	11.969	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	319.332	2.114	4.628	5.227	11.969	4%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2019	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0%
Azioni proprie	(466)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.394)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.816)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.347)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	92.492	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.564	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	94.056	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	98.028	0	0	0	0%
Passività da leasing	36.558	0	0	435	1%
Fondi rischi ed oneri	4.847	0	3.400	0	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.484	0	0	319	21%
Passività per imposte differite	3.939	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	12.721	0	0	0	0%
Totale	157.577	0	3.400	754	3%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	7.681	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.756	0	0	235	9%
Debiti commerciali	21.253	0	0	1.098	5%
Debiti tributari	834	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.214	1.341	1.211	662	100%
Altri debiti e passività correnti	5.154	0	0	988	19%
Totale	40.892	1.341	1.211	2.983	14%
TOTALE PASSIVITA'	198.469	1.341	4.611	3.737	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	292.525	1.341	4.611	3.737	3%

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo degli esercizi 2020 e 2019:

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(32.465)	(3.172)	10%	(19.140)	(1.336)	8%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(685)	(100)	15%	5.376	(333)	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	28.984	1.250	4%	2.081	0	0%

51. Informativa per settori operativi

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8:

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	31 dic. 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.689	978	1.125	(388)	13.404
Altri ricavi e proventi	504	178	43	(5)	720
Variazione delle rimanenze	29.426	0	0	0	29.426
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(8)	(81)	(513)	0	(602)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	(33.683)
Altri costi per servizi	(4.826)	(725)	(201)	192	(5.560)
Costi per godimento beni di terzi	(81)	(211)	0	201	(91)
Costi per il personale	(2.263)	(469)	0	0	(2.732)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.902)	(161)	(401)	0	(4.464)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	(23)
Altri costi operativi	(3.093)	(54)	(20)	0	(3.167)
RISULTATO OPERATIVO	(6.260)	(545)	33	0	(6.772)
Risultato da partecipazioni	75	0	0	103	178
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari)	(391)	0	0	0	(391)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.753)	(376)	(98)	0	(5.227)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.329)	(921)	(65)	103	(12.212)
Imposte dell'esercizio					131
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO					(12.081)

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.352	4.573	1.240	(1.170)	16.995
Altri ricavi e proventi	3.448	56	58	(10)	3.552
Variazione delle rimanenze	10.526	0	0	0	10.526
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(13)	(302)	(618)	0	(933)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(10.555)	0	0	0	(10.555)
Altri costi per servizi	(5.303)	(1.437)	(228)	260	(6.708)
Costi per godimento beni di terzi	(96)	(955)	(3)	920	(134)
Costi per il personale	(2.524)	(827)	0	0	(3.351)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.465)	(325)	(397)	0	(5.187)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.528)	0	0	0	(2.528)
Altri costi operativi	(1.974)	(98)	(27)	0	(2.099)
RISULTATO OPERATIVO	(1.132)	685	25	0	(422)
Risultato da partecipazioni	(75)	0	0	(22)	(97)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari)	(129)	0	0	0	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.250)	(394)	(108)	0	(6.752)
<i>di cui non correnti</i>	<i>(557)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(557)</i>
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.586)	291	(83)	(22)	(7.400)
Imposte dell'esercizio					32
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO					(7.368)

52. Compensi ad Amministratori, Sindaci e Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2020	31 dic 2019
Amministratori (*)	1.714	1.572
Sindaci	80	80
Totale compensi	1.794	1.652

(*) *comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

54. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020
Revisione contabile e servizi di attestazione			
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	[1] [2]	91
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate	[2]	139
Altri servizi			0
Totale			230

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 31 DICEMBRE 2020

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori Energia spa	4.289	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.327
Milanofiori 2000 srl	13.639	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	17.928				24.327
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.682	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	135.897
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.800	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	33.013	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.553	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	105.085				135.897
RIMANENZE					
Bright srl	350	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(3)	8.708
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	267	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.810	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.641	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	9.508	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.120	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.774	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.580	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	75.402	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	687	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	118.220				149.042
TOTALE GENERALE	241.233				317.974

(1) Perizia al 31 dicembre 2020

(2) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2020

(3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

(4) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione

Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
 delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2020.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

 - 2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 24 marzo 2021



Matteo Cabassi
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)



Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

***Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39
e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014***

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuizi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Continuità aziendale

Paragrafi “Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare” e “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti” della Relazione sulla Gestione e nota 36 “Debiti verso banche (esigibili oltre l’esercizio successivo)”, nota 37 “Posizione finanziaria netta”, nota 44 “Debiti commerciali” e nota 45 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.

L’indebitamento finanziario netto del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2020 ammonta a Euro 176,8 milioni, di cui Euro 25,9 milioni con scadenza entro i 12 mesi ed Euro 150,9 milioni con scadenza oltre i 12 mesi. Al 31 dicembre 2020 il Gruppo presenta posizioni scadute di natura finanziaria pari ad Euro 4,1 milioni e di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 3,2 milioni sulle quali non si segnalano significative azioni da parte dei creditori. Con riferimento alle posizioni finanziarie scadute, da rilevare che è in corso di ottenimento una moratoria sul rimborso delle quote capitale sino alla rata del 31 dicembre 2021 inclusa.

Il Gruppo opera prevalentemente nel mercato immobiliare, caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta normalmente influenzato dalla dinamica dei tassi di interesse, dalla liquidità presente sul mercato, dalla presenza di investimenti alternativi e dalla crescita economica settoriale e di sistema, fattori questi necessariamente influenzati dall’attuale situazione pandemica e che influenzano a loro volta i valori immobiliari e determinano l’andamento dei cicli.

In tal senso, i provvedimenti governativi che si sono susseguiti, hanno imposto necessarie restrizioni al normale svolgimento delle attività economiche causando, di fatto, un significativo rallentamento dell’operatività del Gruppo. Le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di

Nell’ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere le valutazioni effettuate dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato per la redazione del bilancio nell’orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato la documentazione relativa alle cessioni immobiliari previste ed alle iniziative di sviluppo, la realizzazione delle quali rappresenta un’assunzione rilevante. In particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3, inclusi i documenti inerenti il finanziamento di tali operazioni.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione inerente le richieste di moratoria e *waiver* presentate da alcune società del Gruppo, la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito; abbiamo inoltre analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, con riferimento, in particolare, agli impatti derivanti dall’emergenza sanitaria causata dalla pandemia Covid-19.

Abbiamo esaminato criticamente l’informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli



chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo, il quale ha ricevuto nel corso dell'esercizio, nonché nel periodo successivo, comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione.

La comprensione e l'analisi delle valutazioni effettuate dagli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione, dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, predisposte dagli amministratori, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio, alla luce anche delle conseguenze derivanti dalla diffusione della pandemia di Covid-19 sotto il profilo, anche, delle dinamiche finanziarie.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate e aggiornate dagli amministratori, anche in considerazione delle continue evoluzioni della crisi pandemica.

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse, relativamente ai principali finanziamenti, mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000 Srl.

Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *waiver* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo Srl al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea IVA previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021.

elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.



Nel corso degli ultimi mesi del 2020 il Gruppo ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere del comparto immobiliare. Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha già accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000 Srl, concedendo un'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) sia del finanziamento strutturato che del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord, mentre, in relazione alle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi Euro 22,1 milioni al 31 dicembre 2020 e che presentavano a tale data una rata scaduta pari a Euro 4,1 milioni, la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021.

Nel mese di febbraio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ha perfezionato un'operazione di vendita e retro-locazione relativamente ad una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi Euro 4,9 milioni.

Per quanto attiene le attività di sviluppo, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

In tale contesto gli amministratori, pur identificando fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da Covid-19, ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate, in ragione dei risultati

operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 3,3 milioni su base consolidata), hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Valutazione del patrimonio immobiliare

Paragrafo "Il Patrimonio Immobiliare" della Relazione finanziaria annuale, paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti" della Relazione sulla Gestione e paragrafi "Attività principale", "Perdita di valore di attività", nota 18 "Immobili, impianti e macchinari e altri beni", nota 19 "Investimenti immobiliari" e nota 28 "Rimanenze" delle Note Esplicative.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare. Al 31 dicembre 2020 il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari e rimanenze), valutato al costo, ammonta ad Euro 241,2 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne del Gruppo alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra il Gruppo e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale del Gruppo coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dal Gruppo, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività dei valori) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le



basa anche su elementi di stima e dati previsionali, il tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

Il Gruppo procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (*Fair Value Less Cost to Sell*) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la



liquidazione della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per



esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis,



comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 14 aprile 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriano Antonini', written in a cursive style.

Adriano Antonini
(Revisore legale)



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

113° Esercizio

**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2020**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 24 marzo 2021)**

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto economico (*)

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	1.210.597	1.273.515
Altri ricavi e proventi	2	123.247	3.222.786
Variazione delle rimanenze	3	(420.000)	(262.500)
Costi per servizi	4	(1.891.449)	(2.028.805)
Costi per godimento beni di terzi	5	(33.735)	(43.698)
Costi per il personale	6	(1.403.622)	(1.482.976)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(316.360)	(311.597)
Altri costi operativi	8	(766.052)	(306.931)
RISULTATO OPERATIVO		(3.497.374)	59.794
Ripristini/(svalutazioni) di partecipazioni	9	(6.437.501)	(1.321.538)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	10	(522.169)	(129.186)
Altri proventi (oneri) finanziari netti	11	(619.838)	(1.766.001)
- di cui non ricorrenti		0	(604.000)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(11.076.882)	(3.156.931)
Imposte dell'esercizio	12	380.123	35.970
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(10.696.759)	(3.120.961)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(10.696.759)	(3.120.961)

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

Conto economico complessivo

Valori espressi in migliaia di euro			
DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Utile / (perdita) del periodo		(10.696.759)	(3.120.961)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	23	3.363	(3.475)
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		3.363	(3.475)
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		3.363	(3.475)
Totale Utili / (perdite) complessivi		(10.693.396)	(3.124.436)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	13	637.220	853.262
Investimenti immobiliari	14	4.739.539	4.824.076
Attività immateriali	15	4.551	8.729
Partecipazioni	16	112.143.668	114.561.168
Crediti verso società correlate	17	36.197.004	40.181.903
Altri crediti e attività finanziarie non correnti		863	3.360
TOTALE		153.722.845	160.432.498
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	18	5.810.240	6.230.240
Crediti commerciali	19	154.479	73.005
Crediti verso società correlate	20	10.216.494	9.501.092
Altri crediti ed attività correnti	21	1.749.460	1.744.855
Disponibilità liquide	22	548.024	2.995.347
TOTALE		18.478.697	20.544.539
TOTALE ATTIVITA'		172.201.542	180.977.037

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
PATRIMONIO NETTO	23		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Azioni Proprie		(727.893)	(466.035)
Riserve di risultato		9.031.141	12.152.102
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		119.639	116.275
Utile (perdita) dell'esercizio		(10.696.759)	(3.120.961)
PATRIMONIO NETTO		112.240.802	123.196.055
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	24	0	17.210.335
Passività da leasing	26	323.601	475.282
Fondo rischi ed oneri	27	4.493.271	4.006.781
Fondo trattamento fine rapporto	28	734.714	716.497
Passività per imposte differite	29	5.951.175	6.283.947
Altre passività non correnti	30	138.127	104.058
TOTALE		11.640.888	28.796.900
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	31	22.100.640	4.178.418
Passività da leasing	26	295.799	279.912
Debiti commerciali	32	390.481	436.367
Debiti tributari	33	136.047	152.502
Debiti verso società correlate	34	22.878.508	21.645.890
Altri debiti e passività correnti	35	2.518.377	2.290.993
TOTALE		48.319.852	28.984.082
TOTALE PASSIVITA'		59.960.740	57.780.982
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		172.201.542	180.977.037

Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2018	114.515	0	13.727	120	128.362
Distribuzione Dividendi	0	0	(1.575)	0	(1.575)
Acquisto di azioni proprie	0	(466)	0	0	(466)
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(3.121)	(4)	(3.125)
Saldo al 31 dicembre 2019	114.515	(466)	9.031	116	123.196

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2019	114.515	(466)	9.031	116	123.196
Acquisto di azioni proprie	0	(262)	0	0	(262)
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(10.697)	4	(10.693)
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(1.666)	120	112.241

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(10.697)	(3.121)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	9	6.438	1.322
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	522	129
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(243)	(246)
Oneri finanziari	11	863	2.012
Imposte sul reddito	12	(380)	(36)
Ammortamenti e svalutazioni	7	316	307
Accantonamenti (rilascio) fondi		513	13
Svalutazione magazzino	3	420	280
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	2	0	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	0	(17)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		(880)	(587)
Incremento (decremento) delle passività correnti		707	590
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		55	(25)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.366)	(2.382)
Oneri finanziari corrisposti		(14)	(2.624)
- di cui non ricorrente		0	(704)
Imposte sul reddito corrisposte		0	(1.883)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.380)	(6.889)
- di cui non ricorrente		0	(704)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(11)	(186)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	(27)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(330)	(2.766)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		0	6.440
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti		0	(60)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(341)	3.401
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività verso istituti finanziari		(134)	(5.258)
Variazione delle altre passività finanziarie		670	(2.051)
Acquisto di azioni proprie		(262)	(466)
Pagamento dividendi		0	(786)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		274	(8.561)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(2.447)	(12.049)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		2.995	15.044
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		548	2.995

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

Si precisa che il rendiconto finanziario è stato esposto secondo il metodo indiretto.

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 26, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

Conto economico ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2020	di cui parti correlate	31 dic. 2019	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.211	568	1.274	536
Altri ricavi e proventi	123	56	3.223	56
Variazione delle rimanenze	(420)	0	(262)	0
Costi per servizi	(1.891)	(1.230)	(2.029)	(1.293)
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(27)	(44)	(32)
Costi per il personale	(1.404)	(644)	(1.483)	(600)
Ammortamenti e svalutazioni	(316)	0	(312)	0
Altri costi operativi	(766)	(1)	(307)	(6)
RISULTATO OPERATIVO	(3.497)	(1.278)	60	(1.339)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(6.438)	(6.438)	(1.322)	(1.322)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(522)	(522)	(129)	(129)
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(620)	99	(1.766)	170
- di cui non ricorrenti	0	0	(604)	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.077)	(8.139)	(3.157)	(2.620)
Imposte dell'esercizio	380	0	36	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.697)	(8.139)	(3.121)	(2.620)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.697)	(8.139)	(3.121)	(2.620)

Rendiconto finanziario ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2020	31 dic. 2019	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 40)	Di cui parti correlate (Nota 40)
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio		(10.697)		(3.121)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	9	6.438		1.322
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	522		129
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(243)		(246)
Oneri finanziari	11	863		2.012
Imposte sul reddito	12	(380)		(36)
Ammortamenti e svalutazioni	7	316		307
Accantonamenti (rilasci) fondi		513		13
Svalutazione rimanenze	3	420		280
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	2	0		(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	0		(17)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(880)	(473)	(587) (578)
Incremento (decremento) delle passività correnti		707	431	590 417
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		55		(25)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.366)	(42)	(2.382) (161)
Oneri finanziari corrisposti		(14)		(2.624)
- di cui non ricorrenti		0		(704)
Imposte sul reddito corrisposte		0		(1.883)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.380)	(42)	(6.889) (161)
- di cui non ricorrenti		0		(704)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Proventi finanziari percepiti		0		0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(11)		(186)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0		(27) (27)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(330)	(330)	(2.766) (2.774)
Incessi da cessioni di immobili di investimento al netto dei costi accessori		0		6.440
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti		0		(60)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(341)	(330)	3.401 (2.801)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazioni delle passività finanziarie verso istituti finanziari		(134)		(5.258)
Variazione delle altre passività finanziarie		670	670	(2.051) (2.051)
Acquisto azioni proprie		(262)		(466)
Pagamento dividendi		0		(786)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		274	670	(8.561) (2.051)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(2.447)		(12.049)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		2.995		15.044
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		548		2.995

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Informazioni societarie

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente che indirettamente.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl, opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000. La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

Sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi nell'ambito del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, Brioschi Sviluppo Immobiliare è inoltre proprietaria, tramite la controllata Milanofiori Energia, di una centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la conseguente vendita di energia termica (servizio di teleriscaldamento) e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica.

Il bilancio di esercizio della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la Società. I prospetti di conto economico e della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto di conto economico complessivo, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2020 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, la Società ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Società è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza dei fattori di incertezza descritti nella Relazione sulla gestione al paragrafo “Rischio di liquidità”, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell’ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall’emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall’attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020), gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio della Società.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 marzo 2021.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell’attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

Il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l’entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L’ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d’assicurazione e gli strumenti finanziari.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l’identificazione del contratto con il cliente;
- l’identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l’allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l’entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di Brioschi Sviluppo Immobiliare per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dalla Società, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (la Società agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili - Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dalla Società attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. E' possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.

In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali principalmente alle società correlate.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

Interessi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo di appartenenza del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui la Società sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

La fiscalità differita è calcolata in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite e anticipate sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e la Società intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La Società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2019-2021 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

▪ fabbricati:	2% (*)
▪ impianti:	6,6% (*)
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le miglorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere so-

stanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo. Per le operazioni nelle quali la Società è locatore (che costituiscono la prevalenza in ragione della tipologia di attività svolta) il principio IFRS 16 non prevede rettifiche transitorie dei contratti di leasing, ad eccezione di eventuali operazioni di sub-leasing che potrebbero generare effetti, ma che per la Società non sono in alcun modo significative.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali la Società è locataria, l'applicazione dell'IFRS 16 comporta l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso è contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli

stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore delle attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi sia un'indicazione di una possibile perdita di valore, al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del costo del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di un'attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo

valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare (posseduto sia direttamente che indirettamente) le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (CBRE Valuation spa - di seguito "CBRE" e YARD spa – di seguito "YARD") e Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico – di seguito "COLLIERS"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,90% ed il 13,65%. Il tasso di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, è stato anch'esso determinato specificamente e si attesta al 7,5%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impianistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle menzionate perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint ventures e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Crediti ed altre attività finanziarie

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al loro *fair value*, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti commerciali, e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.

La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie di terzi predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti.

Il debito, e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono originariamente rilevati in bilancio al loro valore nominale. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle

passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dall'attuale situazione legata alla pandemia Covid 19, anche con riferimento al mercato immobiliare all'interno del quale la Società opera, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. In particolare modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni di natura immobiliare sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti. Per le partecipazioni di natura non immobiliare (specificatamente H2C Gestioni e Milanofiori Energia) la recuperabilità viene verificata determinando i relativi valori d'uso sulla base dei piani previsionali aziendali.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque consentita un'applicazione anticipata.

Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori.

Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata.

Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020.

Il 26 settembre 2019 lo IASB, ha pubblicato l'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform". Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial In-

struments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR sui flussi di cassa futuri. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe.

L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020.

Il 21 aprile 2020 è stata omologata una modifica al principio contabile internazionale IFRS3 - Business combinations. La modifica riguarda la definizione di "business" e aiuta le entità a determinare se un'acquisizione effettuata è un "business" o un gruppo di attività. In base alla nuova definizione un "business" è: "un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un'acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output". Le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento è stato omologato il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. L'introduzione del nuovo emendamento non ha comportato alcun effetto sul presente bilancio separato.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell'IFRS 9" che proroga la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2" che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L'emendamento si inserisce all'interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull'informativa finanziaria. L'emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci

il 1° gennaio 2021 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio separato della Società derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Luigi Arcangelo Pezzoli	Presidente	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	157.000				17.000
Matteo Giuseppe Cabassi	Amministratore Delegato	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	257.000	3.241		125.085	71.000
Mariateresa Diana Salerno	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			11.000	
Marco Abramo Lanza	Consigliere	01/01/2020 - 17/09/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	4.992			4.279	
Anna Elisabet Nyquist	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			6.000	
Daniele Conti	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			6.000	
Silvia Vacca	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			6.000	

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
(2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
(3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	da soc.control. e collegate
Ambrogio Brambilla	Presidente del Collegio	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	20.000	9.500
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	15.000	5.000
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2020 - 31/12/2020	ass.approv. bil. 31/12/2020	15.000	9.500

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2020 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi spa con sede a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige un bilancio consolidato più grande del Gruppo al 31 dicembre 2020 di cui Brioschi Sviluppo Immobiliare fa parte. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, Brioschi Sviluppo Immobiliare spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2020.

A titolo informativo si segnala peraltro che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti a Brioschi Sviluppo Immobiliare spa:

- euro 23.500 quale Credito d'imposta per "Canoni di locazione di immobili destinati all'esercizio di attività d'impresa ex articolo 28 del Decreto-legge n. 34/2020;
- euro 1.578 quale Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 del Decreto-legge n. 34/2020.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 1.211 migliaia di euro (1.274 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Affitti attivi - a terzi	643	738
Prestazioni di servizi - a società correlate	568	536
TOTALE	1.211	1.274

I ricavi per affitti da terzi, pari a 643 migliaia di euro (738 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà della Società e riferiti al Centro Commerciale e Direzionale “Latinafiori” di Latina.

La riduzione della voce rispetto all’esercizio precedente è principalmente riconducibile ai minori canoni di locazione dell’esercizio 2020 conseguenti la cessione, avvenuta nel mese di marzo 2019, di una porzione degli spazi di proprietà nel Centro Commerciale e Direzionale “Latinafiori” oltre a due rami d’azienda ivi operanti.

La voce ricavi per prestazioni di servizi è riferita principalmente a servizi forniti dagli uffici amministrativi e tecnici di Brioschi alle proprie società controllate, alla controllante Bastogi ed alle altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 123 migliaia di euro (3.223 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono:

- per 34 migliaia di euro a proventi legati all’acquisto di un credito vantato nei confronti dell’erario;
- per 25 migliaia di euro a contributi pubblici assegnati a Brioschi dalle autorità competenti al fine di mitigare gli effetti economici negativi causati dall’emergenza sanitaria Covid-19;
- per la restante parte ad addebiti ad una società controllata (56 migliaia di euro), oltre a rimborsi assicurativi da terzi (8 migliaia di euro) e proventi vari di altra natura.

Nel periodo comparativo la voce comprendeva la plusvalenza di 3.003 migliaia di euro, realizzata dalla Società con la cessione a terzi di una porzione del compendio immobiliare nel Centro Commerciale e Direzionale “Latinafiori” a Latina, oltre a due rami d’azienda relativi ad attività esercitate nello stesso Centro Commerciale Latinafiori.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo negativo di 420 migliaia di euro (negativo per 262 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), riconducibili alla svalutazione dell'area di sviluppo a Santa Cesarea Terme (Lecce), effettuata al fine di adeguare il valore contabile al valore di mercato al 31 dicembre 2020 determinato sulla base di apposita perizia redatta da un terzo indipendente.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa, il tutto in un contesto generale di pandemia Covid-19. Dalle analisi effettuate sono emerse le svalutazioni già sopra indicate.

4. Costi per servizi

Ammontano a 1.891 migliaia di euro (2.029 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Prestazioni tecniche ed amministrative	700	852
Compensi agli amministratori	476	480
Spese legali e notarili	106	1
Spese di revisione dei bilanci	91	91
Spese archivio e custodia beni	70	70
Controllo vigilanza CONSOB	63	61
Assicurazioni e fidejussioni	53	52
Compensi ai Sindaci	52	52
Manutenzioni immobili	40	29
Spese condominiali e comprensoriali	24	34
Commissioni su fideiussioni	16	16
Utenze varie	14	16
Perizie	13	5
Spese di comunicazione e marketing	13	12
Spese pulizia	12	11
Commissioni bancarie	6	7
Cancelleria e stampati	3	5
Commissioni e spese di intermediazione	2	4
Viaggi e trasferte	1	10
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	0	18
Altri costi	136	203
TOTALE	1.891	2.029

La voce "Prestazioni tecniche ed amministrative" è attinente principalmente a prestazioni professionali ed a consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale. La riduzione è principalmente attribuibile a prestazioni di servizi sostenute nel corso del 2019 nell'ambito degli accordi con la controparte acquirente del complesso di via Darwin a Milano (175 migliaia di euro).

La voce include servizi vari di natura amministrativa forniti a Brioschi Sviluppo Immobiliare da Bastogi e da DueB (società controllata congiuntamente con la controllante Bastogi) rispettivamente per 261 migliaia di euro (194 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e 280 migliaia di euro (310 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) oltre a servizi tecnici prestati dalla controllata Brioschi Gestioni per 40 migliaia di euro.

Il compenso agli amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce “Spese legali e notarili” ammonta a 106 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 (1 migliaio di euro al 31 dicembre 2019) ed è relativa a consulenze legali ricevute dalla Società nel corso dell’esercizio preso in esame.

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 34 migliaia di euro (44 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono principalmente relativi noleggi di autovetture e macchine d’ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Noleggi autovetture	30	41
Noleggi macchine ufficio	4	3
TOTALE	34	44

6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.404 migliaia di euro (1.483 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Salari e stipendi	996	1.063
Oneri sociali	323	339
Accantonamento TFR	81	80
Altri oneri del personale	4	1
TOTALE	1.404	1.483

Gli stipendi comprendono, oltre alle retribuzioni liquidate nell’esercizio, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive; analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell’impresa relativi alle predette voci.

La riduzione della presente voce rispetto ai valori al 31 dicembre 2019 è dovuta principalmente ai minori costi sostenuti in ragione del ricorso agli strumenti di sostegno dei redditi da lavoro dipendente messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19.

Al 31 dicembre 2020 risultano in carico 13 dipendenti (14 al 31 dicembre 2019) e l’organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Categoria:		
- dirigenti	5	5
- quadri	5	5
- impiegati	3	4
TOTALE	13	14

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell’esercizio è stato di 13, rispetto a 14 unità nell’esercizio precedente.

7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 316 migliaia di euro (312 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 312 migliaia di euro (306 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) all'ammortamento di attività materiali;
- per 4 migliaia di euro (6 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) all'ammortamento di attività immateriali.

8. Altri costi operativi

Ammontano a 766 migliaia di euro (307 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Accantonamenti per altri costi operativi	500	0
Imposte e tasse	189	201
Svalutazione di crediti nell'attivo circolante	14	0
Altre spese	63	106
TOTALE	766	307

La voce "Accantonamenti per altri costi operativi" è relativa a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 189 migliaia di euro (201 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed è composta principalmente da IMU per 178 migliaia di euro (180 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) oltre ad altre imposte e tasse per complessivi 11 migliaia di euro (21 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

La svalutazione dei crediti riflette la migliore stima circa il valore di realizzo dei crediti commerciali presenti nell'attivo circolante.

9. Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 6.438 migliaia di euro (1.322 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Svalutazioni di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	258	115
- Brioschi Gestioni srl	26	99
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	7	0
- Lenta Ginestra srl	434	237
- L'Orologio srl	448	0
- Milanofiori 2000 srl	5.231	400
- Milanofiori Energia spa	102	0
- MIP2 srl	0	103
- S'Isca Manna srl	140	336
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	0	104
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	3	10
	6.649	1.404
Ripristini di valore di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	0	17
- L'Orologio srl	0	43
- Milanofiori Energia spa	0	22
- MIP2 srl	45	0
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	166	0
	211	82
TOTALE	6.438	1.322

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla eventuale riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati e di quanto riportato alla nota 3, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

10. Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari

Ammontano a 522 migliaia di euro (129 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così dettagliabili:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Svalutazioni di crediti finanziari		
<i>Società controllate:</i>		
- Lenta Ginestra srl:	132	0
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	363	0
- Numeria Sviluppo Immobiliare	30	129
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	68	0
- Rende One	9	0
	602	129
Ripristini di valore di crediti finanziari		
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Numeria Sviluppo Immobiliare	80	0
	80	0
TOTALE	522	129

Le svalutazioni ed i ripristini dei crediti finanziari sono stati effettuati per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

11. Altri proventi (oneri) finanziari netti

Rilevano un valore negativo per 620 migliaia di euro così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	0	1
Oneri	(719)	(1.937)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	(604)
	(719)	(1.936)
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	226	217
Oneri	(144)	(75)
	82	142
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	17	28
	17	28
TOTALE	(620)	(1.766)

Gli oneri finanziari da terzi sono principalmente relativi ai mutui e finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema creditizio. Il miglioramento rispetto all'esercizio è precedente principalmente dovuto alla riduzione dell'esposizione bancaria della Società sia per la quota di linee chirografarie rimborsate il 31 dicembre 2019 che per l'estinzione anticipata del finanziamento nei confronti di BNL, a fronte dell'accollo liberatorio da parte della controllata Milanofiori Sviluppo, nel mese di giugno 2019.

La voce include interessi passivi sui contratti di leasing per 14 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono per 226 migliaia di euro (217 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture.

I proventi finanziari da controllanti sono relativi all'esposizione debitoria di Bastogi nei confronti di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

12. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
IRES	(364)	0
Imposte anticipate	(1.439)	(1.103)
Imposte differite	1.892	1.137
Proventi da consolidato fiscale	291	0
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	2
TOTALE	380	36

Le imposte anticipate/differite nette del periodo riflettono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2020 derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Società del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

Si informa che non sono state invece rilevate imposte anticipate, stimabili in circa 4.953 migliaia di euro ai fini IRES in relazione a costi a deducibilità differita per 14.263 migliaia di euro e a perdite fiscali per 6.373 migliaia di euro.

Le suddette imposte anticipate non sono state iscritte in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Risultato prima delle imposte	(11.077)	(3.157)
Onere fiscale teorico	(2.658)	(758)
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.931	491
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	(801)	(870)
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(291)	0
(Rilevazione)/Eliminazione Imposte anticipate su perdite pregresse	1.439	1.103
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(380)	(34)
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	0	(2)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(380)	(36)

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

13. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			Totali
	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre	
Costo storico				
Al 31 dicembre 2019	761	96	824	1.681
Incrementi	0	0	12	12
Cessioni	0	0	(14)	(14)
Al 31 dicembre 2020	761	96	822	1.679
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2019	(153)	(24)	(651)	(828)
Ammortamenti dell'anno	(153)	(18)	(57)	(228)
Decrementi per cessioni	0	0	14	14
Al 31 dicembre 2020	(306)	(42)	(694)	(1.042)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2019	608	72	173	853
Al 31 dicembre 2020	455	54	128	637

(*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

La voce Incrementi è riferita principalmente a macchine d'ufficio elettroniche acquistate nel corso dell'esercizio.

Come richiesto dall'IFRS 16 nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti di leasing che incontrano la definizione di *right of use* e sono quindi trattati coerentemente a quanto previsto dallo stesso principio contabile. I diritti d'uso di seguito esposti sono suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto.

	Valori espressi in migliaia di euro			Totali
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	
Costo storico				
Al 31 dicembre 2019	642	0	243	885
Incrementi	0	0	0	0
Cessioni	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2020	642	0	243	885
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2019	(123)	0	(164)	(287)
Ammortamenti dell'anno	(130)	0	(21)	(151)
Decrementi per cessioni	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2020	(253)	0	(185)	(438)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2019	519	0	79	598
Al 31 dicembre 2020	389	0	58	447

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda la sede operativa di Brioschi Sviluppo Immobiliare in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi). Il diritto d'uso delle attività condotte in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

14. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
Costo storico			
Al 31 dicembre 2019	6.244	1.501	7.745
Incrementi	0	0	0
Al 31 dicembre 2020	6.244	1.501	7.745
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2019	(1.449)	(1.472)	(2.921)
Ammortamenti dell'anno	(81)	(3)	(84)
Al 31 dicembre 2020	(1.530)	(1.475)	(3.005)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2019	4.795	29	4.824
Al 31 dicembre 2020	4.714	26	4.740

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 è stato dato mandato a due periti indipendenti, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Con riferimento ai beni inclusi nella voce in oggetto è emerso che il valore di mercato, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7 milioni di euro. All'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni ed al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	4.682	643	14% (***)

(*) canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio.

(**) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.

(***) si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

15. Attività immateriali

La voce ammonta a 5 migliaia di euro (9 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), al netto di un ammortamento dell'esercizio pari a 4 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

16. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci è il seguente:

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo		Situazione finale		
	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2019	Incr (decr) Costo	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2020
	Valori espressi in migliaia di euro							
IMPRESE CONTROLLATE								
Bright srl	7.054	(6.239)	815	-	(258)	7.054	(6.497)	557
Brioschi Gestioni srl	2.343	(1.941)	402	100	(26)	2.443	(1.967)	476
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	1.101	(214)	887	-	(7)	1.101	(221)	880
Camabo Bologna srl	3.999	-	3.999	-	-	3.999	-	3.999
H2C Gestioni srl	7.192	-	7.192	-	-	7.192	-	7.192
Lenta Ginestra srl	47.471	(47.337)	134	300	(434)	47.771	(47.771)	-
L'Orologio srl	3.033	-	3.033	-	(448)	2.585	-	2.585
Maimai srl	375	-	375	-	-	375	-	375
Milanofiori 2000 srl	29.224	-	29.224	3.500	(5.231)	27.493	-	27.493
Milanofiori Energia spa	1.931	(897)	1.034	-	(102)	1.931	(999)	932
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	-	20.317	-	-	20.317	-	20.317
MIP2 srl	6.884	(6.825)	59	120	45	7.004	(6.780)	224
S'Isca Manna srl	12.561	(11.387)	1.174	-	(140)	12.561	(11.527)	1.034
	143.485	(74.840)	68.645	4.020	(6.601)	141.826	(75.762)	66.064
IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE								
Camabo srl	46.596	(777)	45.819	-	166	46.596	(611)	45.985
DueB srl	5	-	5	-	-	5	-	5
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	652	(649)	3	-	(3)	652	(652)	-
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	(11.600)	-	-	-	11.600	(11.600)	-
Rende One srl	200	(200)	-	-	-	200	(200)	-
	59.053	(13.226)	45.826	-	163	59.053	(13.063)	45.990
ALTRE PARTECIPAZIONI								
Alternative Capital Partners Holding srl	80	-	80	-	-	80	-	80
Euromilano spa	10	-	10	-	-	10	-	10
	90	-	90	-	-	90	-	90
TOTALE	202.628	(88.066)	114.561	4.020	(6.438)	200.969	(88.825)	112.144

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Denominazione	Sede	Valori espressi in migliaia di euro								
		Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2020	Risultato dell'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2019	Risultato dell'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Imprese controllate										
Bright srl	Milano	100	18	(274)	100	291	(121)	100%	100%	557
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	54	(28)	10	(17)	(103)	100%	100%	476
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	879	(7)	50	886	13	100%	100%	880
Camabo Bologna srl	Milano	2.550	8.490	20	2.550	8.469	(11)	51%	51%	3.999
H2C Gestioni srl	Milano	20	(31)	(856)	20	825	427	100%	100%	7.192
Lenta Ginestra srl	Milano	10	(132)	(566)	10	135	(219)	100%	100%	-
L'Orologio srl	Milano	10	18	(89)	10	107	(344)	100%	100%	2.585
Maimai srl	Milano	10	1.989	470	10	1.519	347	100%	100%	375
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	1.763	(4.490)	510	1.604	(3.201)	100%	100%	27.493
Milanofiori Energia spa	Milano	1.000	757	(88)	1.000	846	(97)	70%	70%	932
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	26.348	(1.301)	10	27.650	(1.437)	100%	100%	20.317
MIP2 srl	Milano	10	112	20	10	(28)	(105)	100%	100%	224
S'Isca Manna srl	Milano	10	(350)	(390)	10	40	(261)	100%	100%	1.034
										66.064
Imprese collegate e joint venture										
Camabo srl	Milano	48.450	93.266	(123)	48.450	93.390	(114)	49%	49%	45.985
DueB srl	Milano	10	33	9	10	24	13	50%	50%	5
Imm.re Cascina Concorezzo srl in liq.	Milano	50	(607)	(39)	50	(568)	(20)	50%	50%	-
Numeria Sviluppo Immobiliare (*)	Treviso	23.200	(11.712)	(1.700)	23.200	(10.412)	(2.425)	50%	50%	-
Rende One srl (**)	Cosenza	63	1.367	(4)	63	1.367	(4)	20%	20%	-
Totale valore attribuito in bilancio										112.054

I dati al 31 dicembre 2020 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2019 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(*) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo, che al 31 dicembre 2019 risultano richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro. Si precisa inoltre che i dati riportati sono riferiti al 30 giugno 2020, ultimo rendiconto approvato;

(**) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partici-

zioni” non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell’esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l’esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell’attivo netto della partecipata, ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d’uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 3 e alla Nota 9, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L’Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall’immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi in essere” a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società “non immobiliari” e nello specifico con riferimento a Milnofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l’utilizzo del c.d. metodo “discounted cash flow” che stima il valore d’uso di un’attività sulla base dell’attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali lungo la durata della concessione, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell’asset in oggetto, è pari al 6%. Il test di impairment ha evidenziato un valore recuperabile della partecipazione inferiore al valore di iscrizione contabile con conseguente contabilizzazione di una svalutazione pari a 103 migliaia di euro come indicato alla Nota 9. L’analisi di sensitività ha evidenziato per ogni 50 basis point una variazione del valore recuperabile della partecipazione di circa 0,4 milioni di euro.

Con riferimento alla controllata H2C Gestioni anche per essa la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita stimandone il valore d’uso di un’attività sulla base dell’attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale stimato pari al 7%. L’analisi di sensitività non ha evidenziato criticità per variazioni di +/- 50 basis point del costo medio ponderato del capitale.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari, i piani aziendali alla base dei flussi di cassa previsionali hanno tenuto conto delle condizioni attuali di pandemia Covid-19.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Attività non correnti	100.336	100.120
Attività correnti	18	157
Passività correnti	(7.088)	(6.887)
Totale netto attività	93.266	93.390
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.700	45.761
Ricavi	0	3
Costi	(123)	(117)
Utile (perdita) netto	(123)	(114)
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	(60)	(56)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Al 31 dicembre 2020 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a circa 7,6 milioni di euro.

Si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio:

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2020*	31 dic. 2019
Attività non correnti	18.000	19.200
Attività correnti	743	862
Passività non correnti	(30.455)	(30.074)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(11.712)	(10.012)
Ricavi	0	681
Costi	(1.700)	(3.106)
Utile (perdita) netto	(1.700)	(2.425)

*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale determinatosi in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà e, sulla base dei possibili scenari ri-

guardanti le attività del fondo, già dal precedente esercizio gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

Altre partecipazioni

Le altre partecipazioni si riferiscono agli investimenti nelle società Alternative Capital Partners Holding Srl (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding Srl per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale.

Nel mese di novembre 2015 il Gruppo ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa ed Ex Cartiere Binda a Milano ed Ex Alfa Romeo ad Arese.

17. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 36.197 migliaia di euro (40.182 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<i>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</i>		
- Bright srl	1.891	1.825
- Brioschi Gestioni srl	297	121
- H2C Gestioni srl	151	127
- Lenta Ginestra srl	70	391
- L'Orologio srl	3.675	3.596
- Maimai srl	2.018	2.368
- Milanofiori 2000 srl	15.385	18.395
- Milanofiori Energia spa	1.399	1.469
- MIP2 srl	336	915
- S'Isca Manna srl	5.302	5.081
Totale crediti verso controllate	30.524	34.288
<i>Crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate</i>		
- Camabo srl	4.368	4.270
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.396	2.315
- Numeria Sviluppo Immobiliare	221	191
- Rende One srl	214	205
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(1.557)	(1.087)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	5.642	5.894
<i>Crediti di natura finanziaria verso altre parti correlate</i>		
- Alternative Capital Partners Holding srl	31	0
Totale crediti verso altre parti correlate	31	0
TOTALE	36.197	40.182

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

I crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread. Il fondo svalutazione associato è relativo alle perdite attese sui crediti verso Camabo, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione, Rende One e verso il Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

I crediti verso altre parti correlate ammontano a 31 migliaia di euro e sono riferiti a crediti per finanziamenti erogati alla società partecipata Alternative Capital Partners Holding. Detti crediti sono infruttiferi di interessi.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo		Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2019	Incr (decr) Crediti finanziari	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2020
IMPRESE CONTROLLATE								
Bright srl	1.825	-	1.825	66	-	1.891	-	1.891
Brioschi Gestioni srl	121	-	121	176	-	297	-	297
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Camabo Bologna srl	-	-	-	-	-	-	-	-
H2C Gestioni srl	127	-	127	24	-	151	-	151
Lenta Ginestra srl	391	-	391	(189)	(132)	202	(132)	70
L'Orologio srl	3.596	-	3.596	79	-	3.675	-	3.675
Maimai srl	2.368	-	2.368	(350)	-	2.018	-	2.018
Milanofiori 2000 srl	18.395	-	18.395	(3.010)	-	15.385	-	15.385
Milanofiori Energia spa	1.469	-	1.469	(70)	-	1.399	-	1.399
Milanofiori Sviluppo srl	-	-	-	-	-	-	-	-
MIP2 srl	915	-	915	(579)	-	336	-	336
S'Isca Manna srl	5.081	-	5.081	221	-	5.302	-	5.302
	34.288	-	34.288	(3.632)	(132)	30.656	(132)	30.524
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE								
Camabo srl	4.270	(486)	3.784	98	(363)	4.368	(849)	3.519
DueB srl	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.315	(205)	2.110	81	(68)	2.396	(273)	2.123
Numeria Sviluppo Immobiliare	191	(191)	-	30	(30)	221	(221)	-
Rende One srl	205	(205)	-	9	(9)	214	(214)	-
	6.981	(1.087)	5.894	218	(470)	7.199	(1.557)	5.642
ALTRE PARTECIPATE								
Alternative Capital Partners Holding srl	-	-	-	31	-	31	-	31
	-	-	-	31	-	31	-	31
TOTALE	41.269	(1.087)	40.182	(3.383)	(602)	37.886	(1.689)	36.197

ATTIVITA' CORRENTI

18. Rimanenze

Ammontano a 5.810 migliaia di euro (6.230 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>terreno</i>)	6.267	6.267
Milano - Assago - Località Cascina Venina (<i>immobile</i>)	657	657
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi (<i>immobile</i>)	560	560
Varese - Castello Cabiaglio (<i>immobile</i>)	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli (<i>immobile</i>)	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano (<i>immobile</i>)	19	19
<i>Fondo svalutazione rimanenze</i>	(1.955)	(1.535)
TOTALE	5.810	6.230

Come anticipato al paragrafo Nota 3, la variazione negativa della voce “Rimanenze” per complessivi 420 migliaia di euro è riconducibile alla svalutazione dei terreni di proprietà siti in località Villa Paradiso nel comune di Santa Cesarea Terme (LE) effettuata al fine di allineare il valore contabile al valore di mercato, basato anche sulla valutazione di un perito indipendente.

Al 31 dicembre 2020, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 5,8 milioni di euro, valore coerente con le valutazioni effettuate da un perito indipendente.

19. Crediti commerciali

Ammontano a 155 migliaia di euro (73 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 84 migliaia di euro (71 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

20. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 10.216 migliaia di euro (9.501 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per liquidazioni IVA di Gruppo	520	518
- per c/c corrispondenza	423	359
- per fatture emesse	338	137
- per consolidato fiscale	273	192
- per fatture da emettere	3	28
	1.557	1.234
Crediti verso controllate		
- per dividendi	4.425	4.425
- per consolidato fiscale	2.438	2.438
- per fatture emesse	1.434	1.077
- per fatture da emettere	138	139
	8.435	8.079
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	31	31
- per fatture da emettere	193	157
	224	188
TOTALE	10.216	9.501

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi risulta essere fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio riconosciuto a Brioschi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso controllate per dividendi per complessivi 4.425 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono interamente riferibili al residuo di dividendi deliberati in esercizi precedenti dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso controllate per consolidato fiscale sono costituiti dall'assunzione da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, in qualità di consolidante fiscale fino all'esercizio 2009, degli oneri fiscali generati dalla società controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso la controllante, le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 1.749 migliaia di euro (1.745 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative ad una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 34 migliaia di euro (37 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ratei e risconti attivi principalmente di premi versati per assicurazioni;
- per la parte residua principalmente a crediti per anticipi erogati a fornitori, nonché crediti verso l'erario per IVA chiesta a rimborso, ad e ad altri crediti diversi a breve termine.

22. Disponibilità liquide

Ammontano a 548 migliaia di euro (2.995 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Depositi bancari	543	2.994
Denaro e valori in cassa	5	1
TOTALE	548	2.995

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

Non si segnalano disponibilità liquide vincolate al 31 dicembre 2020.

PATRIMONIO NETTO

23. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

In data 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale, per un periodo di diciotto mesi dalla data stessa. Il 1° agosto 2019, il Consiglio di Amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. Successivamente, il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 per ragioni di prudenza a fronte della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19.

Al 31 dicembre 2020, la Società detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione. Nel corso dell'anno sono state acquistate n. 2.934.396 azioni al prezzo medio per azione di 0,0892.

Riserve di capitale

La Società non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 1.168 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente);
- utili/perdite portati a nuovo per 7.863 migliaia di euro (10.984 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 120 migliaia di euro (116 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 28.

Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

Valori espressi in migliaia di euro

	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre ragioni
Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti					
Capitale	114.515				
Azioni proprie	(728)				
Riserva legale	1.168	B			
Utili portati a nuovo	10.984	A B C	10.984	9.640	
Perdite portate a nuovo	(3.121)				
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	120	B	120		
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.697)				
	112.241		11.104	9.640	0
Legenda					
A per aumento di capitale					
B per copertura perdite					
C per distribuzione ai soci					

PASSIVITA' NON CORRENTI

24. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria operative dal primo trimestre dell'esercizio 2020 hanno generato un rallentamento dell'operatività della Società e delle controllate operanti nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie. Per tale ragione nel corso del 2020 Brioschi ha richiesto al sistema creditizio, direttamente e tramite le società controllate, una generale sospensione dei rimborsi delle linee capitale dei finanziamenti in essere.

In detto ambito la Società ha richiesto una moratoria relativa al rimborso delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021 della propria esposizione debitoria relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento. Poiché, nonostante la disponibilità manifestata del sistema creditizio ad accogliere le richieste della Società, alla data di riferimento del presente bilancio nessuna delle controparti aveva ancora formalizzato la moratoria per le quote di linee chirografarie di propria competenza, il mancato pagamento della rata scaduta il 31 dicembre 2020 (4.129 migliaia di euro) ha determinato la riclassificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Pertanto, il valore dei debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio risulta a zero migliaia di euro rispetto a 17.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2019.

25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2020 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2020	31 dic. 2019
A. Cassa	5	1
B. Altre disponibilità liquide	543	2.994
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	548	2.995
E. Crediti finanziari correnti	2.023	1.959
F. Debiti bancari correnti	-	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	22.101	4.178
H. Altri debiti finanziari correnti	20.721	19.904
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	42.822	24.082
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)	40.251	19.128
K. Debiti bancari non correnti	-	17.210
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	324	475
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	324	17.685
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	40.575	36.813
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	20.573	17.548
E. Crediti finanziari correnti (crediti verso controllante)	(423)	(359)
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso controllate)	20.425	19.624
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	40.575	36.813

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2019	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2020
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	26 - 33	21.388	0	0	0	713	22.101
Debiti per leasing finanziari	28	755	(134)	0	0	(1)	620
Altre passività finanziarie		19.623	670	0	0	132	20.425
TOTALE		41.766	536	0	0	844	43.146

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 536 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

26. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 620 migliaia di euro (755 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 324 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 296 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2020 è relativo:

- per 417 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi) della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 148 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanesi (sottoposta al controllo della controllante Bastogi) per l'utilizzo di spazi destinati ad apparecchiature informatiche;
- per 55 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture e di posti auto stipulati da Brioschi.

27. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.493 migliaia di euro (4.007 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente al fondo rischi su partecipazioni relativo al Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari. A commento dell'incremento registrato dell'esercizio si veda la nota 8.

28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 735 migliaia di euro (717 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2020.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2020 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2019	717
Accantonamenti	81
(Utili) / Perdite attuariali	4
Trasferimento a fondo pensione esterno	(41)
TFR trasferito / utilizzato ed altre variazioni	(26)
Saldo al 31 dicembre 2020	735

Ai sensi del principio IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2020	2019
Tasso di attualizzazione	0,34%	0,77%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	0,80%	1,20%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS19, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice Iboxx Corporate AA duration 10+ anni.

Le informazioni aggiuntive richieste dall'emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(4)
Tasso di turnover - 1%	4
Tasso di inflazione + 0,25%	10
Tasso di inflazione - 0,25%	(10)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(13)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	14

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2020 (in migliaia di euro)	36
Duration media del piano	9,6

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	142
2	128
3	23
4	23
5	24

29. Passività per imposte differite

Sono pari a 5.951 migliaia di euro (6.284 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono per 3.745 migliaia di euro all'onere fiscale differito derivante dalle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri per effetto delle ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel marzo 2018 e della plusvalenza realizzata con la cessione di un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina oltre a due rami d'azienda nel marzo 2019.

La voce include altresì il beneficio pari a 2.205 migliaia di euro (2.085 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.

30. Altre passività non correnti

Ammontano a 138 migliaia di euro (104 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili facenti parte del Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" a Latina.

PASSIVITA' CORRENTI

31. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)

Ammontano a 22.101 migliaia di euro rispetto a 4.178 migliaia di euro al 31 dicembre 2019 possono essere così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Finanziamenti:		
Linee chirografarie oggetto di consolidamento	22.099	4.177
Conti correnti bancari passivi:		
- Altri debiti verso banche	2	1
TOTALE	22.101	4.178

Come già descritto alla Nota 24, l'incremento della presente voce rispetto al periodo precedente è riconducibile alla classificazione come esigibile entro l'esercizio successivo dell'esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento.

Il saldo di 22.099 migliaia di euro (4.177 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) si riferisce infatti al consolidamento nel medio – lungo termine dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: rimborsi annui amortizing del debito residuo dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024; dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 era previsto il rimborso annuo di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi). Brioschi ha richiesto una moratoria in linea capitale del finanziamento, attualmente in fase di ottenimento per le rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021;
- scadenza: 2024;
- tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità della Società;
- il finanziamento è garantito inoltre da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Con riferimento a dette linee nel corso del primo trimestre 2021 Brioschi ha ottenuto dal Banco BPM la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle sue linee chirografarie oggetto di consolidamento (pari a circa il 69% delle linee chirografarie totali che ammontano a complessivi 22,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020), da Unicredit e Nuova Frontiera una sospensione (pari complessivamente a circa il 30% del totale delle linee chirografarie) condizionata all'adesione da parte di tutti gli altri creditori, mentre l'ultimo soggetto partecipante al consolidamento (pari a circa l'1% delle linee chirografarie) ha manifestato la disponibilità a concedere la moratoria, assumendo peraltro ad oggi un comportamento di fatto conforme alle richieste presentate dalla Società.

La voce include infine conti correnti passivi per 2 migliaia di euro (1 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Si rileva che al 31 dicembre 2020 non sono presente debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.

Si evidenzia inoltre che al 31 dicembre 2020 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo alla Società non sono iscritte ipoteche su immobili.

32. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 390 migliaia di euro (436 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. La voce ricomprende 188 migliaia di euro (177 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) relativi a debiti scaduti.

33. Debiti tributari

Sono pari a 136 migliaia di euro (153 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	135	87
Debito IRAP	1	1
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	0	65
TOTALE	136	153

Si rileva che al 31 dicembre 2020 non sono presenti debiti tributari scaduti rispetto a 65 migliaia di euro 31 dicembre 2019.

34. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 22.879 migliaia di euro (21.646 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Controllanti		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	684	294
Totale controllanti	684	294
Controllate		
Milanofiori Sviluppo srl	19.420	19.264
Milanofiori Agency srl	171	236
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	859	189
Camabo Bologna srl	188	181
Bright srl	25	164
Brioschi Gestioni srl	55	61
S'Isca Manna srl	25	25
Milanofiori 2000 srl	3	14
Totale controllate	20.746	20.134
Altre correlate		
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	650	650
DueB srl	396	269
Altre società collegate e consociate	403	299
Totale altre correlate	1.449	1.218
TOTALE	22.879	21.646

I debiti verso società controllate sono costituiti principalmente da finanziamenti infruttiferi erogati alla Società da parte delle proprie controllate.

Gli altri debiti verso le controllate sono riferiti principalmente a debiti per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura tecnica, ed altri servizi di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di custodia archivi, per canoni di locazione degli uffici della sede sociale, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte a comune controllo dalla controllante Bastogi.

35. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.518 migliaia di euro (2.291 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Debiti per rettifica prezzo	1.600	1.600
Debiti verso amministratori e sindaci	506	333
Debiti verso personale	134	115
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	125	115
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	95	71
Altri debiti	57	55
Risconti passivi	1	2
TOTALE	2.518	2.291

La voce “Debiti per rettifica prezzo” è riconducibile a passività derivanti da corrispettivi variabili nell’ambito della vendita del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018.

36. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2020	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	36.198	90	36.288	16-17
Crediti commerciali	155	0	155	19
Attività finanziarie correnti	11.931	0	11.931	20-21
Disponibilità liquide	548	0	548	22
Totale	48.832	90	48.922	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2020	Note
Debiti verso banche MLT	0	0	0	24
Passività da leasing MLT	324	0	324	26
Debiti verso banche BT	22.101	0	22.101	31
Passività da leasing BT	296	0	296	26
Debiti verso fornitori	390	0	390	32
Debiti finanziari verso altri finanziatori	22.879	0	22.879	34
Totale	45.990	0	45.990	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2019	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	40.184	90	40.274	16-17
Crediti commerciali	73	0	73	19
Attività finanziarie correnti	11.209	0	11.209	20-21
Disponibilità liquide	2.995	0	2.995	22
Totale	54.461	90	54.551	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2019	Note
Debiti verso banche MLT	17.210	0	17.210	24
Debiti verso leasing MLT	475	0	475	26
Debiti verso banche BT	4.178	0	4.178	31
Debiti verso leasing BT	280	0	280	26
Debiti verso fornitori	436	0	436	32
Debiti finanziari verso altri finanziatori	21.646	0	21.646	34
Totale	44.225	0	44.225	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Fair value rilevato a conto economico separato	243	0	0	0	243	11
Passività al costo ammortizzato	(863)	0	0	0	(863)	11
Totale	(620)	0	0	0	(620)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2019	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Fair value rilevato a conto economico separato	246	0	0	0	246	11
Passività al costo ammortizzato	(2.012)	0	0	0	(2.012)	11
Totale	(1.766)	0	0	0	(1.766)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il fair value relativo alle “altre partecipazioni” (Nota 16) corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2020				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Totale	0	0	90	90
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2019				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Totale	0	0	90	90

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell’ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

La Società svolge un’attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Classi - 2020	Valori espressi in migliaia di euro						Note
	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	
Debiti verso banche	22.101	22.897	634	928	0	24.459	24 - 31
Passività da leasing	620	0	305	331	0	636	26
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso altri finanziatori	22.879	0	22.879	0	0	22.879	34
Debiti verso fornitori	390	0	390	0	0	390	32
Totale	45.990	22.897	24.208	1.259	0	48.364	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2019	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	21.388	0	4.975	18.851	0	23.826	24 - 31
Passività da leasing	755	0	294	491	0	785	26
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso altri finanziatori	21.646	0	21.646	0	0	21.646	34
Debiti verso fornitori	436	0	436	0	0	436	32
Totale	44.225	0	27.351	19.342	0	46.693	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	22.101	22.101	0	0	0	24 - 31
Passività da leasing	620	0	296	324	0	26
Debiti verso altri finanziatori	22.879	0	22.879	0	0	34
Debiti verso fornitori	390	0	390	0	0	32
Totale	45.990	22.101	23.565	324	-	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2019	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	21.388	2	4.176	17.210	0	24 - 31
Passività da leasing	755	0	280	475	0	26
Debiti verso altri finanziatori	21.646	0	21.646	0	0	34
Debiti verso fornitori	436	0	436	0	0	32
Totale	44.225	2	26.538	17.685	-	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. È stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio netto		Totale Patrimonio netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2020	(85)	85	0	0	(85)	85
2019	(137)	137	0	0	(137)	137

Rischio di credito

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni, per canoni di locazione e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2020 ed al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	155	151	2	153	84
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	363
Totale	155	151	2	153	447
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	36.198				
Attività finanziarie correnti	11.931				
Disponibilità liquide	548				
Totale	48.677				
Totale Generale	48.832				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2019	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	71	74	1	75	71
Crediti commerciali a MLT	2	0	0	0	363
Totale	73	74	1	75	434
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	40.184				
Attività finanziarie correnti	11.209				
Disponibilità liquide	2.995				
Totale	54.388				
Totale Generale	54.461				

37. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse di Milanofiori 2000 a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	27.769	27.769
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Accenture spa in relazione all'Accordo Quadro per la realizzazione dell'immobile denominato "Edificio U1" ad Assago (MI)	7.200	7.200
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Banca Nazionale del Lavoro in relazione ad eventuali extra costi da sostenere nell'ambito della realizzazione degli edifici "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI)	4.000	4.000
TOTALE	38.969	38.969

Impegni e altre fideiussioni

Gli altri impegni ammontano a 7.715 migliaia di euro (7.659 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono composti:

- per 400 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per 315 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo.
- per complessivi 7.000 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milanofiori Energia per il finanziamento concessole.

38. Rapporti con parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2020 e 2019 sono riportati di seguito:

Conto economico

CONTRO ECONOMICO	31 dic. 2020	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.211	118	410	4	36	568	47%
Altri ricavi e proventi	123	0	56	0	0	56	46%
Variazioni delle rimanenze	(420)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.891)	(296)	(38)	(290)	(606)	(1.230)	65%
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(27)	0	0	0	(27)	79%
Costi per il personale	(1.404)	0	0	0	(644)	(644)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(316)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(766)	0	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(3.497)	(205)	428	(286)	(1.215)	(1.278)	37%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di partecipazioni	(6.438)	0	(6.602)	164	0	(6.438)	100%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(522)	0	(132)	(390)	0	(522)	100%
Proventi finanziari	243	17	73	153	0	243	100%
Oneri finanziari	(863)	0	(132)	0	(12)	(144)	17%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.077)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	73%
Imposte dell'esercizio	380	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%

CONTRO ECONOMICO	31 dic. 2019	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.274	107	398	7	24	536	42%
Altri ricavi e proventi	3.223	0	56	0	0	56	2%
Variazioni delle rimanenze	(262)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.029)	(225)	(72)	(310)	(686)	(1.293)	64%
Costi per godimento beni di terzi	(44)	(30)	(2)	0	0	(32)	73%
Costi per il personale	(1.483)	(1)	0	0	(599)	(600)	40%
Ammortamenti e svalutazioni	(312)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(307)	0	0	0	(6)	(6)	2%
RISULTATO OPERATIVO	60	(149)	380	(303)	(1.267)	(1.339)	-2232%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.322)	0	(1.208)	(114)	0	(1.322)	100%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(129)	0	0	(129)	0	(129)	100%
Proventi finanziari	246	28	67	150	0	245	100%
Oneri finanziari	(2.012)	0	(58)	(2)	(15)	(75)	4%
- di cui non ricorrenti	(604)	0	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.157)	(121)	(819)	(398)	(1.282)	(2.620)	83%
Imposte dell'esercizio	36	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(3.121)	(121)	(819)	(398)	(1.282)	(2.620)	84%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(3.121)	(121)	(819)	(398)	(1.282)	(2.620)	84%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	637	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.740	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	112.144	0	66.064	45.990	90	112.144	100%
Crediti verso società correlate	36.197	0	30.524	5.642	31	36.197	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1	0	0	0	0	0	0%
Totale	153.724	0	96.588	51.632	121	148.341	96%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	5.810	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	155	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	10.216	1.557	8.435	157	67	10.216	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.749	6	0	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	548	0	0	0	0	0	0%
Totale	18.478	1.563	8.435	157	67	10.222	55%
TOTALE ATTIVITA'	172.202	1.563	105.023	51.789	188	158.563	92%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2019	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	853	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.824	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	9	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	114.561	0	68.645	45.826	90	114.561	100%
Crediti verso società correlate	40.182	0	34.288	5.894	0	40.182	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	4	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.433	0	102.933	51.720	90	154.743	96%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	6.230	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	73	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	9.501	1.234	8.079	157	31	9.501	100%
Altri crediti e attività correnti	1.745	6	0	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	2.995	0	0	0	0	0	0%
Totale	20.544	1.240	8.079	157	31	9.507	46%
TOTALE ATTIVITA'	180.977	1.240	111.012	51.877	121	164.250	91%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	7.863	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	120	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.697)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	112.241	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	324	0	0	0	294	294	91%
Fondi rischi ed oneri	4.493	0	0	3.320	0	3.320	74%
Fondo trattamento di fine rapporto	735	0	0	0	294	294	40%
Passività per imposte differite	5.951	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	138	0	0	0	0	0	0%
Totale	11.641	0	0	3.320	588	3.908	34%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	22.101	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	296	0	0	0	282	282	95%
Debiti commerciali	390	0	0	0	1	1	0%
Debiti tributari	136	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.879	684	20.746	1.046	403	22.879	100%
Altri debiti e passività correnti	2.518	0	0	0	691	691	27%
Totale	48.320	684	20.746	1.046	1.377	23.853	49%
TOTALE PASSIVITA'	59.961	684	20.746	4.366	1.965	27.761	46%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	172.202	684	20.746	4.366	1.965	27.761	16%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2019	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(466)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	10.984	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	116	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.121)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	123.196	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	17.210	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	475	0	0	0	435	435	92%
Fondi rischi ed oneri	4.007	0	0	3.400	0	3.400	85%
Fondo trattamento di fine rapporto	717	0	0	0	282	282	39%
Passività per imposte differite	6.284	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	104	0	0	0	0	0	0%
Totale	28.797	0	0	3.400	717	4.117	14%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	4.178	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	280	0	0	0	235	235	84%
Debiti commerciali	436	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	153	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	21.646	294	20.134	919	299	21.646	100%
Altri debiti e passività correnti	2.291	0	0	0	477	477	21%
Totale	28.984	294	20.134	919	1.011	22.358	77%
TOTALE PASSIVITA'	57.781	294	20.134	4.319	1.728	26.475	46%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	180.977	294	20.134	4.319	1.728	26.475	15%

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.380)	(42)	2%	(6.889)	(161)	2%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(341)	(330)	97%	3.401	(2.801)	-82%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	274	670	245%	(8.561)	(2.051)	24%

39. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della Società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Amministratori (*)	609	612
Sindaci	50	50
Totale compensi	659	662

(*) *Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

Nell'esercizio 2020 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 519 migliaia di euro.

40. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2020 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

41. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

42. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020
Revisione contabile e servizi di attestazione		
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	[1]	91
Altri servizi		
		0
Totale		91

[1] Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2020.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;

 - 2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 24 marzo 2021



Matteo Cabassi

(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi

(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)



Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

***Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39
e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014***

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Continuità aziendale

Paragrafi “Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare” e “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti” della Relazione sulla Gestione e nota 24 “Debiti verso banche (esigibili oltre l’esercizio successivo)”, nota 25 “Posizione finanziaria netta”, nota 32 “Debiti commerciali” e nota 33 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.

L’indebitamento finanziario netto di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2020 ammonta a Euro 40,6 milioni, di cui Euro 40,3 milioni con scadenza entro i 12 mesi ed Euro 0,3 milioni con scadenza oltre i 12 mesi. Al 31 dicembre 2020 la Società presenta posizioni scadute di natura finanziaria pari ad Euro 4,1 milioni e di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 0,2 milioni sulle quali non si segnalano significative azioni da parte dei creditori. Con riferimento alle posizioni finanziarie scadute, da rilevare che è in corso di ottenimento una moratoria sul rimborso delle quote capitale sino alla rata del 31 dicembre 2021 inclusa.

La Società, anche attraverso le società controllate, opera prevalentemente nel mercato immobiliare, caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta normalmente influenzato dalla dinamica dei tassi di interesse, dalla liquidità presente sul mercato, dalla presenza di investimenti alternativi e dalla crescita economica settoriale e di sistema, fattori questi necessariamente influenzati dall’attuale situazione pandemica e che influenzano a loro volta i valori immobiliari e determinano l’andamento dei cicli.

In tal senso, i provvedimenti governativi che si sono susseguiti hanno imposto necessarie restrizioni al normale svolgimento delle attività economiche causando, di fatto, un significativo rallentamento dell’operatività del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare. Le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività

Nell’ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere le valutazioni effettuate dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato per la redazione del bilancio nell’orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato la documentazione relativa alle cessioni immobiliari previste ed alle iniziative di sviluppo, la realizzazione delle quali rappresenta un’assunzione rilevante. In particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3, inclusi i documenti inerenti il finanziamento di tali operazioni.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione inerente le richieste di moratoria e *waiver* presentate dalla Società e da alcune società controllate, la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito; abbiamo inoltre analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, anche con riferimento, in particolare, agli impatti derivanti dall’emergenza sanitaria causata dalla pandemia Covid-19.

Abbiamo esaminato criticamente l’informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli

commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, il quale ha ricevuto nel corso dell'esercizio, nonché nel periodo successivo, comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione.

La comprensione e l'analisi delle valutazioni effettuate dagli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione, dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, predisposte dagli amministratori, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio, alla luce anche delle conseguenze derivanti dalla diffusione della pandemia di Covid-19 sotto il profilo, anche, delle dinamiche finanziarie.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate e aggiornate dagli amministratori, anche in considerazione delle continue evoluzioni della crisi pandemica.

Nel corso dell'esercizio alcune società controllate hanno richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse, relativamente ai principali finanziamenti, mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000 Srl.

Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *wavier* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo Srl al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea IVA previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre

elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.



del 2021.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020 la Società e alcune società controllate hanno richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere del comparto immobiliare. Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha già accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000 Srl, concedendo un'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) sia del finanziamento strutturato che del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord, mentre, in relazione alle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi Euro 22,1 milioni al 31 dicembre 2020, e che presentavano a tale data una rata scaduta pari a Euro 4,1 milioni, la Società ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021.

Nel mese di febbraio 2021 la Società ha perfezionato un'operazione di vendita e retro-locazione relativamente ad una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi Euro 4,9 milioni.

Per quanto attiene le attività di sviluppo, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

In tale contesto gli amministratori, pur identificando fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da Covid-19, ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento,

previsto anche per i mesi a venire di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 0,5 milioni e Euro 3,3 milioni su base consolidata), hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società.

Valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni

Paragrafo "Il Patrimonio Immobiliare" della Relazione finanziaria annuale, paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti" della Relazione sulla Gestione e paragrafi "Informazioni societarie", "Perdita di valore delle attività", nota 14 "Investimenti immobiliari", nota 16 "Partecipazioni" e nota 18 "Rimanenze" delle Note Esplicative.

Il patrimonio immobiliare della Società al 31 dicembre 2020, valutato al costo, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare, detenuti direttamente o per il tramite di partecipazioni in imprese controllate, joint venture e società collegate.

Il patrimonio immobiliare direttamente detenuto dalla Società e le partecipazioni ammontano rispettivamente ad Euro 10,6 milioni e ad Euro 112,1 milioni al 31 dicembre 2020.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare e delle partecipazioni in società immobiliari, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari e partecipazioni delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività del valore) che qualitativi (rischiosità, complessità). Abbiamo effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le

rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali, il tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

La Società procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (*Fair Value Less Cost to Sell*) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

In relazione alle partecipazioni in società immobiliari, tenuto conto della natura delle stesse, le valutazioni di *impairment* sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella



redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 14 aprile 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriano Antonini', written in a cursive style.

Adriano Antonini
(Revisore legale)

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.
Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10
C.S. € 114.514.674 i.v.

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58
E DELL’ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.a.

la presente Relazione è stata redatta dal Collegio Sindacale composto da Ambrogio Brambilla (Presidente), Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 27 aprile 2018 per il triennio 2018-2019-2020.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di Corporate Governance.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, le audizioni del Management della Società e del Gruppo, gli incontri con il revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo di società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell’esercizio 2020 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all’interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

Nel corso dell'esercizio la Società ha acquistato n° 2.934.396 azioni proprie pari allo 0,37% del capitale sociale, per un controvalore complessivo di circa 262 migliaia di € in esecuzione della delibera assunta dall'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2019.

L'Assemblea in particolare ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione, a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime n° 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale.

A seguito degli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio, al 31 dicembre 2020, Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.a. detiene n° 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale per un complessivo valore di 728 migliaia di €.

In merito, si osserva che, il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 per ragioni di prudenza a fronte della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

La Società di revisione PWC S.p.a. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi o richiami di informativa sia sul bilancio d'esercizio della società sia sul bilancio consolidato.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- continuità aziendale;
- valutazione del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle partecipazioni (solo bilancio separato);

5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di “Comitato per il controllo interno e la revisione contabile” Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell’art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell’art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, inclusi i profili attinenti alla continuità aziendale.

In particolare, il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto scambi informativi con riferimento alle modalità operative adottate, stante il perdurare dell’emergenza sanitaria Covid-19.

Al riguardo il Collegio Sindacale ha vigilato sugli impatti collegati alle modalità di lavoro “a distanza” attuate dal Revisore, con il supporto delle strutture aziendali.

Abbiamo vigilato, nella nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell’art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all’assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell’art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l’approccio di revisione;
- gli esiti dell’attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d’indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all’attenzione dei responsabili dell’attività di *governance*.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L’art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l’integrità. Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell’esercizio

le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza e effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri ai sensi di legge.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di otto riunioni collegiali e assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di quattro.

Ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile

evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

In merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione segnaliamo che in data 17 settembre 2020 è improvvisamente mancato il Consigliere Dottor Marco Abramo Lanza – Consigliere che durante il proprio mandato ha saputo apportare un apprezzato contributo personale e professionale all'attività del Consiglio, dei Comitati di cui era membro e del Collegio Sindacale.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2020 ha deliberato di rinviare ogni decisione in merito all'eventuale cooptazione di un amministratore a norma dell'articolo 2386 del Codice Civile, in attesa di indicazioni da parte dell'Azionista che a suo tempo aveva presentato il Dottor Marco Abramo Lanza nella lista di minoranza.

Il Collegio ha anche partecipato, mediante collegamento in audio/videoconferenza all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 25 giugno 2020.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato alle cinque riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Al riguardo si segnala che, in ragione del perdurare della emergenza sanitaria Covid-19 alcune delle richiamate riunioni si sono tenute in audio/videoconferenza.

13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'*Internal Auditor* e con l'Organismo di Vigilanza, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della

struttura organizzativa della società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 22 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per l'anno 2019 e in data 14 aprile 2020 quello per l'anno 2020 predisposti dalla funzione preposta. Per quanto riguarda il piano di audit per l'anno 2021, considerato che il Consiglio di Amministrazione è in scadenza di mandato, l'organo amministrativo, nella riunione tenutasi in data 24 marzo 2021 ha deliberato di rinviare l'esame e l'approvazione all'intervenuta nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2020, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 5 che precede.

19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance*, in vigore dal 1° gennaio 2021, e precedentemente aderiva al Codice di Autodisciplina.

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della società.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti nella riunione di Consiglio del 22 marzo 2019, confermata nella riunione di Consiglio del 14 aprile 2020.

Si segnala che in data 15 marzo 2021, in vista della prossima scadenza dell'organo amministrativo e nel rispetto delle indicazioni del nuovo Codice per la *Corporate Governance*, in vigore a far data dall'1° gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha affidato al Comitato Remunerazioni il processo di autovalutazione, con esito positivo, in merito alla dimensione, alla composizione e al funzionamento dell'organo di amministrazione e dei comitati endoconsiliari istituiti.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale nella riunione del 14 luglio 2020, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, condotto, secondo quanto previsto dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e segnatamente, alla norma Q.1.1., un processo di autovalutazione della propria composizione e del proprio operato, con esito positivo in relazione ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché alla disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società. Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione, che l'ha esaminata e ne ha preso atto nella riunione consiliare del 28 settembre 2020.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato parti correlate e il Comitato per le remunerazioni le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari dell'esercizio 2020 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di "Brioschi", in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime una valutazione positiva.

20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2020, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (Covid-19)

Nella sezione "Relazione sulla Gestione del Gruppo Brioschi Immobiliare" sono, ampiamente descritti gli effetti economici, patrimoniali e finanziari, sulle diverse attività del Gruppo determinati dalla diffusione pandemica del virus Covid-19.

Al riguardo in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2020, gli Amministratori ritengono ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 10.696.759.

Il Collegio ha preso atto che l'Assemblea degli azionisti è stata convocata, in relazione all'emergenza epidemiologica Covid-19, con modalità coerenti con la disciplina eccezionale di cui al Decreto Legge 17 marzo 2020, n° 18.

I mandati del Collegio Sindacale e del Consiglio di Amministrazione scadono con l'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Al termine del nostro mandato ringraziamo gli Azionisti per la fiducia accordata e invitiamo alle deliberazioni inerenti e conseguenti.

Milano, 14 aprile 2021

Il Collegio Sindacale

Dottore Ambrogio Brambilla



Dottore Roberto Castoldi



Ragioniere Gigliola Adele Villa

