

# **BIPIELLE REAL ESTATE S.p.A.**

## **BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020**

Sede in Lodi (LO) - Via Polenghi Lombardo 13  
Capitale sociale Euro 298.418.385,78 i. v.  
Codice fiscale e n° di iscrizione al Registro delle imprese di Lodi 001644430183  
Società partecipante al Gruppo IVA Banco BPM P. IVA n.10537050964  
Società soggetta a direzione e coordinamento di Banco BPM S.p.A.



## CARICHE SOCIALI PER L'ESERCIZIO 2020

### Consiglio di Amministrazione

Presidente	<b>EDOARDO MARIA</b>	<b>GINEVRA</b>
Amministratore delegato	<b>GIOVANNI</b>	<b>SORDELLO</b>
Consigliere	<b>STEFANO</b>	<b>BRASCHI</b>
Consigliere	<b>ALBERTO</b>	<b>GASPARRI</b>
Consigliere	<b>LUIGI</b>	<b>CORSI</b>

### Collegio Sindacale

Presidente	<b>ANDREA</b>	<b>D'ISANTO</b>
Sindaco effettivo	<b>GIANPAOLO</b>	<b>FORNASARI</b>
Sindaco effettivo	<b>WILMO CARLO</b>	<b>FERRARI</b>

**Società di revisione**      **PRICEWATERHOUSECOOPERS S.p.A.**

*h*

# CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

### AL 31 DICEMBRE 2020

#### INFORMAZIONI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE E SUGLI EVENTI PIU' SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

La pandemia che ha colpito l'Italia ed il resto del mondo ha toccato in modo diverso il settore immobiliare, a seconda dei diversi segmenti.

Nel settore residenziale si sono realizzate minori transazioni residenziali che hanno comportato una riduzione di circa il 15-20% rispetto allo stesso periodo del 2019. Si stima una lieve flessione dei prezzi solamente per le zone periferiche o per gli asset che, per tipologia e dimensione, non incontrano l'attuale domanda abitativa. Il fenomeno della **contrazione dei valori** caratterizzerà poi nell'immediato soprattutto casi specifici (prodotti usati o non aderenti alla domanda), in situazioni distressed o in zone periferiche per prodotti che già presentavano una bassa liquidità. In generale per gli appartamenti di buon livello qualitativo o prodotti nuovi, nelle medie e grandi città si avrà una contrazione degli assorbimenti ma non dei valori, a meno che il perdurare della discesa delle transazioni non diventi sistemica.

Nel settore uffici c'è stato un sensibile calo nelle compravendite. Lo stock a disposizione trova al momento difficile locazione, mentre diversi locatari hanno chiesto, o stanno chiedendo, la rinegoziazione dei canoni. Sul fronte investimenti capital market, il settore uffici si conferma in testa alle preferenze e ha pesato per il 45% del totale pari a 2,4 miliardi di euro. Attualmente non si prevede una sostanziale tendenza al ribasso dei canoni di locazione e dei prezzi nelle compravendite. Piuttosto in tema di affitti, i locatari trattano con i landlord per ottenere un pacchetto di riduzioni/facilitazioni, con un maggior ricorso allo step rent, mantenendo però intatto il canone a regime.

A fronte di difficoltà economiche da parte delle aziende, potrebbero verificarsi situazioni di morosità o inesigibilità dei canoni; in alcuni casi inoltre, il ricorso allo smart working potrebbe diventare permanente per alcune attività, con un conseguente minore utilizzo degli spazi a uso ufficio e disdetta dei contratti di locazione, facendo così aumentare il tasso di sfritto. In diverse situazioni, a fronte di una modifica temporanea del canone a ribasso, può essere richiesto da parte delle proprietà un allungamento della durata contrattuale.

Dal punto di vista delle valutazioni, ad eccezione di alcuni casi specifici, gli ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) sembrano tenere, anche se i rendimenti potranno avere, soprattutto per alcuni asset e per alcune zone geografiche, delle leggere decompressioni, dovute prevalentemente alla percezione di incertezza da parte degli investitori. È presumibile che gli asset core o con contratti long-term blindati manterranno valori e rendimenti costanti, essendo sicuramente più resilienti di altre categorie

Nel settore retail, se da un lato l'emergenza sanitaria e il lockdown hanno impattato in modo significativo sul retail, dall'altro si è registrato un aumento della domanda verso la GDO di servizi integrati con la logistica. Dal punto di vista degli investimenti, soprattutto esteri, possiamo prevedere una contrazione dovuta all'incertezza del momento. Nelle situazioni già critiche prima del Covid-19 potremmo assistere, nel breve periodo, alla razionalizzazione delle reti di vendita. In ambito valutazioni si prevede una contrazione dei canoni soprattutto nel medio periodo, legati alla parte variabile del fatturato che ha visto forti riduzioni.

Per il settore turismo, dopo un avvio brillante nei primi 2 mesi, si è registrata una prima flessione, fino al blocco del mercato in aprile. All'inizio dell'estate, Federalberghi ha reso noto che solo il 40% degli alberghi italiani era aperto, percentuale che è poi sostanzialmente raddoppiata tra luglio e agosto, ma il restante 20%, ubicato soprattutto nelle città, non ha riaperto fino a settembre e molti sono rimasti definitivamente chiusi.

Il centro studi di Federalberghi stima per il 2020 un calo delle presenze complessivo del 56,1%, ovvero circa 245 milioni di presenze totali (-74% non residenti e -37,9% italiani). Per i prossimi 2/4 anni gli esperti internazionali prevedono una crescita progressiva con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019, anche se la variabile tempo dipenderà dalla diffusione del vaccino. Dal 2024/2025 in poi è ragionevole pensare che, se non interverranno altri fattori dirompenti, i flussi turistici riprenderanno la loro naturale evoluzione.

L'eventuale perdurare dell'emergenza sanitaria e il conseguente ridotto numero di spostamenti per lavoro potrebbe causare una minore domanda verso i business hotel di grandi dimensioni. Da parte degli investitori, ciò potrebbe determinare un'aspettativa di maggiori rendimenti per queste asset class, a compensazione della maggiore rischiosità dettata dal momento. In generale, gli investimenti non ripartiranno nell'immediato e si assisterà a un decremento dei fatturati e dei conseguenti canoni soprattutto per la parte variabile, un aumento del costo dell'equity e una difficoltà di accesso al debito. Sicuramente le strutture meno vulnerabili sono state, nella passata stagione, quelle in mercati suburbani e piccoli centri abitati in zone turistiche, in alcune regioni del Sud e in alcune località di montagna.

Positivo invece il settore della logistica con un notevole incremento degli investimenti. Relativamente all'impatto dell'emergenza, nonostante un rallentamento iniziale nelle dinamiche di stoccaggio dei prodotti legato al lockdown di marzo e aprile, le attività logistiche hanno avuto un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, a fronte dell'incremento esponenziale di acquisti online.

Si prevede che l'asset class logistico possa essere in futuro sempre più nel radar degli investitori. A livello di investimenti, anche nel 2021 il settore della logistica potrà beneficiare di un ulteriore sviluppo dovuto a una domanda di spazi in continua evoluzione e crescita.

La logistica è il settore che meglio ha attutito il rallentamento delle attività dovute alla chiusura e in alcuni casi ha visto un incremento dei volumi di fatturato. Ne consegue un vivace e costante interesse da parte degli investitori, con una remota possibilità di contrazione dei canoni, salvo casi specifici e locali o immobili vetusti, e una continua spinta verso la creazione di prodotto di elevata qualità e un'aspettativa di rendimento costante.

Le prospettive sono la realizzazione/ristrutturazione di immobili performanti, tecnologicamente avanzati, rispondenti alle normative internazionali e ambientali, adatti a una Logistica 4.0, la localizzazione in parchi industriali e/o logistici che, rispetto a una soluzione singola, possono godere di maggiori servizi in termini di security, generazioni di energia, controllo accessi, facilities, raccordi ferroviari (nel caso di interporti), anche per flessibilità di spazi e manodopera; la presenza di una rete capillare di distribuzione in prossimità delle principali aree urbane italiane, come strategia localizzativa integrata; la progettazione dei magazzini legate all'omnicanalità e all'automazione, oltre al distanziamento di sicurezza.

Per quanto riguarda la nostra società, in un contesto di mercato immobiliare in crisi, sono comunque proseguite le attività di dismissione e valorizzazione del portafoglio immobiliare, anche se alcune operazioni sono state rinviate all'anno successivo, anche in seguito al rallentamento degli uffici della Pubblica Amministrazione nel rilascio della documentazione tecnica ed urbanistica necessaria.

La gestione dei crediti per locazioni nei settori più colpiti ha richiesto numerose sospensioni transazioni e riduzioni temporanea dei canoni di locazione.

Dal punto di vista organizzativo, la società ed il Gruppo Banco BPM hanno adottato tutte le misure di prevenzione e contenimento del rischio sanitario, tramite l'utilizzo dello smart working e la riduzione dello spostamento delle risorse al di fuori della sede di lavoro.



## VENDITE E LOCAZIONI

Il riflesso della situazione di emergenza ha ovviamente interessato le due attività principali svolte da Bipielle Real Estate relative alla compravendita e locazione.

In questa fase, le compravendite sono state condizionate dalle richieste di sospensione e posticipo degli atti, sia per ritardi nell'erogazione dei finanziamenti destinati all'acquisizione sia per una mancanza di una visione chiara delle conseguenze della pandemia sulle relative attività. Ciononostante, nel corso dell'esercizio 2020, a livello di Gruppo sono state sottoscritte le seguenti vendite:

- n. 19 rogiti di immobili di Bipielle Real Estate per valore complessivo di Euro 4 milioni circa;
- n. 25 rogiti di Release per un valore complessivo di Euro 27 milioni circa;
- n. 139 rogiti di Banco BPM per un valore complessivo di Euro 52 milioni circa;
- n. 7 rogiti di altre società del Gruppo controllate da BRE per Euro 2,1 milioni;
- n. 2 rogiti di altre società del Gruppo per Euro 1.8 milioni.

Al 31/12/2020, a livello di Gruppo Banco BPM risultano inoltre in essere i seguenti impegni:

- BRE per un importo complessivo di Euro 38 milioni circa;
- Banco BPM e Release per un importo di Euro 58 milioni circa;
- impegni di altre società del Gruppo per un importo di Euro 4,8 milioni.

Per quanto riguarda le locazioni, le stesse sono state interessate da dinamiche quali recesso dal contratto, sospensione e posticipo della corresponsione del canone, riduzione del canone.

I provvedimenti di contenimento della diffusione del virus Covid-19, adottati dalle autorità competenti, con cui si vieta/limita l'esercizio delle attività commerciali e produttive, hanno creato i presupposti per le richieste avanzate dai conduttori sia a causa di forza maggiore sia di eccessiva onerosità, ovvero sopravvenuto squilibrio delle prestazioni reciproche e continuative oggetto del contratto.

In questo contesto il Gruppo Banco BPM ha concesso di posticipare i pagamenti a fine anno, ha accettato la cessione del credito di imposta a parziale compensazione del canone di locazione e, in alcuni casi più critici (settore turistico e retail), ha definito accordi transattivi con la rimodulazione del canone per l'anno 2020.

In questo contesto è comunque continuata la ricerca di nuovi conduttori allo scopo di mettere a reddito gli immobili di più difficile cessione.

Nel corso del 2020 sono state sottoscritte le seguenti locazioni

- n. 2 di BRE per importo di Euro 89 mila annui
- n. 7 di Banco BPM e Release per importo di Euro 3,3 milioni annui

Importanti novità provengono dalla commercializzazione dei terreni edificabili.

E' stato sottoscritto con un importante operatore della logistica francese un preliminare per la cessione di un terreno sito nel Comune di Chivasso (TO) – ex area della Lancia- inclusa in parte nel Consorzio PICHI, per una superficie fondiaria di mq 354.725 e con una potenzialità di oltre 120 mila metri quadrati di superficie coperta; il prezzo è in linea con i valori di mercato ed è superiore a quello "pagato" a titolo di datio in solutum al momento della sottoscrizione dell'accordo di ristrutturazione del debito di un importante Gruppo Immobiliare quotato in borsa. L'accordo, ancorché condizionato all'approvazione di un nuovo Progetto Guida, evidenzia il forte interesse degli operatori, sia italiani che esteri, per il settore della logistica in Italia.

E' stato sottoscritto anche un accordo quadro per la cessione, per lotti, di un terreno edificabile in Lodi – ex area ABB- che dispone di una volumetria di 73 mila metri cubi e che sarà preliminarmente bonificato a cura del soggetto proponente. Lo sviluppo dell'area consentirà il derisking da una complessa operazione immobiliare che si protraeva da circa 15 anni.

In relazione al terreno di Cologno Monzese, sono pervenute invece due offerte che consentirebbero la cessione dell'intera proprietà, condizionatamente alle varianti introdotte dal nuovo Piano di Governo del Territorio. Anche in questo caso, se dovessero concludersi le due operazioni, porterebbero alla dismissione di un asset, acquisito nel marzo 2010, in seguito ad una ristrutturazione del debito di un Gruppo Immobiliare milanese.

## **CONTENZIOSI**

### **Contenzioso CIT**

Il contenzioso riguarda due compravendite: la prima relativa ad un villaggio turistico in Roseto Capospulico e la seconda relativa alla spiaggia denominata La Grilla di pertinenza dello stesso villaggio per i quali la Cassazione ha confermato la nullità delle operazioni immobiliari per la violazione del divieto del patto commissorio.

Entrambe le strutture sono state riconsegnate all'Amministrazione Straordinaria di CIT.

Mentre per la spiaggia è stato trovato un accordo transattivo a spese compensate, per il villaggio, dopo aver inutilmente cercato una soluzione transattiva, Bipielle Real Estate ha ottenuto Euro 13.634,462,14 come credito chirografario per la restituzione del prezzo pagato ed Euro 2.142.019,72 in prededuzione per il rimborso delle spese di gestione e sorveglianza.

### **Contenzioso Miklat**

La causa ha ad oggetto la richiesta, da parte di Bipielle Real Estate (ex IGB), di cancellazione della trascrizione giudiziale sull'immobile di Via XX Settembre a causa dell'inadempimento della controparte all'obbligo sancito dal Tribunale di Milano, prima, dalla Corte d'Appello, poi, di acquisto del compendio immobiliare.

L'8 maggio 2019 il Tribunale di Roma aveva emesso la sentenza che dichiarava il rapporto negoziale in essere tra le parti risolto per inadempimento di Miklat s.r.l., fornendo così la possibilità di cancellare la trascrizione.

In merito alla trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ. non si è potuto purtroppo annotare la risoluzione a margine della trascrizione dello stesso in quanto Miklat ha presentato ricorso in appello contro la sentenza del Tribunale di Roma, chiedendo non solo la riforma della sentenza nella parte in cui statuisce la risoluzione del contratto, ma anche, in via riconvenzionale, l'aggiornamento del valore di mercato, ai fini di una riduzione del prezzo di compravendita. In relazione al giudizio pendente presso la Corte di Appello di Roma, i giudici hanno dato lettura dell'ordinanza con la quale, ritenendo la causa matura per la decisione, ha respinto l'istanza di CTU avanzata da Miklat e ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 23 settembre 2021.

Nelle more del ricorso in appello, si è ritenuto opportuno proporre istanza di fallimento di Miklat per recuperare i crediti di natura risarcitoria relativi sia al rimborso delle spese per il mantenimento del bene sia di quelle legate al contenzioso tributario relativo al pagamento delle imposte ipo-castastali, comprensivo delle relative spese legali. I presupposti di questa azione si basano sul requisito di insolvenza di Miklat che non è mai stata in grado di versare il corrispettivo per l'acquisto del bene, non deposita i bilanci di esercizio a far data dal 2016, non è stata in grado di adempiere alle obbligazioni di pagamento nei confronti dei legali. Si è tenuta una prima udienza prefallimentare il 16 dicembre scorso con rinvio al 20 gennaio 2021. Si è pertanto in attesa delle decisioni del giudice fallimentare che dovrà costatarne i presupposti.

### **Contenzioso Risanamento**

A seguito del rilascio da parte di Avalon della propria Relazione avente ad oggetto la valutazione delle società cedute a Bipielle Real Estate da parte di Risanamento nel 2010 e dalla quale emergeva l'insussistenza dei presupposti per l'attribuzione a favore di Risanamento del diritto all'Earn Out, era stata inoltrata a Risanamento richiesta di restituzione della somma complessiva di Euro 1.638.700,00 - oltre interessi - che era stata anticipata al momento della sottoscrizione dell'Accordo Quadro del marzo 2010. Tale richiesta era stata però respinta da Risanamento, in quanto priva, secondo loro, dei presupposti.

In seguito, dopo lunghe trattative nel mese di luglio u.s. è stato sottoscritto un accordo bonario con Risanamento che si è impegnata a restituire, in modo frazionato il 50% dell'importo anticipato a suo tempo, a titolo di earn out.

## **CONTENZIOSI FISCALI**

L'unico contenzioso fiscale ancora in essere è relativo all'avviso per imposte ipo-catastali in riferimento alla sentenza del Tribunale di Milano: IGB (ora BRE) vs. Miklat.

Si tratta dell'Avviso per imposta di registro notificato in data 29/01/2016 per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dalla D.P. I di Milano con riferimento alla Sentenza n. 10479/2013, emessa dal Tribunale Civile Ordinario di Milano (controparte "Miklat") che ha visto la Società I.G.B. in qualità di convenuto.

L'impugnato avviso reca la pretesa di complessivi Euro 340.785,50 così composta: imposta di registro Euro 168,00, imposta ipotecaria Euro 255.450,00, imposta catastale Euro 85.150,00. Si contestano da parte di BRE le motivazioni poste a fondamento delle suddette pretese che risultano erranee, in quanto la sopra citata Sentenza del Tribunale Ordinario Civile di Milano espressamente aveva disposto il trasferimento della proprietà di un immobile di BRE a Miklat srl ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932 c.c., subordinatamente al versamento del corrispettivo di Euro 8.515.000,00 (ottomilionicinquecentoquindicimila/00) oltre IVA come per legge, da effettuarsi entro giorni 90 (novanta) dal passaggio in giudicato della sentenza.

La linea di difesa si sostanzia nel fatto che gli effetti traslativi circa l'immobile oggetto della controversia sono sospesi e subordinati a due diverse condizioni sospensive, entrambe non verificate (il passaggio in giudicato dalla Sentenza ed il pagamento del corrispettivo), con la ulteriore conseguenza di rendere illegittima l'applicazione di imposte traslative (registro, ipotecarie e catastali).

In data 24/10/2017 è stata emessa la sentenza della C.T.P. di Milano, con accoglimento dei nostri ricorsi e annullamento dell'atto impugnato.

In data 4/12/2017 l'Agenzia ha ricorso in appello e nel 2019 è stata emessa la Sentenza dalla C.T.R. di Milano – sezione 2 che, riformando la sentenza di primo grado, lo ha accolto.

Considerata l'ordinanza ex art.702 bis 61578/2018 emessa dal Tribunale Civile di Roma il 24 maggio 2019 con cui è stato dichiarato risolto il contratto originario con la MIKLAT srl per inadempimento della medesima, si è presentato ricorso per la Cassazione con istanza di annullamento in autotutela dell'originario avviso di liquidazione emesso a seguito del disposto della nuova sentenza del Tribunale di Roma. Pendono ancora i termini per l'udienza.

## **ATTIVITA' IMMOBILIARI**

*Comune di Cologno Monzese all'interno del comparto di intervento strategico 13*

Le proprietà di BRE site nel Comune di Cologno Monzese si estendono su una superficie complessiva di circa 28 ettari, articolate in parti di territorio tra loro divise principalmente in tre Ambiti di Trasformazione così distinti:

- Ambito AT01, con una superficie territoriale complessiva di MQ 136.500, avente una destinazione d'uso a Terziario-Produttivo, con una superficie in proprietà quota parte di BRE di MQ 86.074.
- Ambito AT02 con una superficie territoriale complessiva di MQ 111.500, avente una destinazione d'uso Residenziale - Servizi alla persona – Servizi Socio Sanitari Sovracomunali con una superficie in proprietà quota parte di BRE di MQ 75.665.
- Ambito ARUS 03 con destinazione d'uso Ricettivo, con una superficie totalmente di proprietà di BRE di Mq 13.630.

Il Consiglio Comunale di Cologno Monzese ha adottato, con delibera n.53 in data 18.11.2019, la Variante Generale al PGT che ha ridotto di oltre il 30% la sip precedentemente realizzabile sulle nostre proprietà, migliorando e semplificando però le fasi dello sviluppo immobiliare.

Nel Febbraio 2020 Bipielle Real Estate ha presentato le sue osservazioni alla Variante Generale del PGT sia per richiedere un incremento della volumetria sia per proporre alcune modifiche tecniche che potessero rendere l'area più appetibile commercialmente così riassumibili per sommi capi:

- chiarire i termini di attuazione della nuova rampa di uscita dalla tangenziale alla via Carlo Porta in quanto l'opera, molto costosa, non poteva certamente gravare come onere sugli attuatori dell'ambito AT01;
- ampliare il perimetro dell'ambito AT02 posto a nord della cascina per poter realizzare un centro termale ed aumentare nel contempo la capacità edificatoria dell'Ambito;
- consentire la cessione di aree a verde pubblico ricomprese nel PLIS a fronte del riconoscimento di una capacità volumetrica da trasferire negli Ambiti di Trasformazione;
- consentire l'attuazione di tutti e tre gli Ambiti di Trasformazione per sub-ambiti funzionali;
- modificare gli indici IC-IPF e l'altezza massima;
- adeguare gli IT (Indici Territoriali che determinano la quantità edificabile) portando l'ambito AT01 da 0,20 a 0,25 mq/mq e gli ambiti di compensazione (ex AT02) da 0,10 a 0,20 mq/mq.

Attualmente, dopo le elezioni amministrative del Settembre u.s. che hanno visto la riconferma dell'Amministrazione Comunale uscente, le osservazioni prodotte da BRE dovranno essere presumibilmente vagliate entro la fine del mese di febbraio 2021 per poi procedere entro la fine di marzo p.v. all'approvazione definitiva della Variante del PGT da parte del Consiglio Comunale di Cologno Monzese.

#### *Comune di Collegno*

L'area è sita nel Comune di Collegno con un'estensione di circa 80 ettari, di cui 72 ettari all'interno del cosiddetto Campo Volo.

A novembre 2015 SC8, oggi incorporata in BRE, aveva intrapreso un'azione nei confronti del Comune per il risarcimento del danno subito a seguito della ritardata commercializzazione del terreno, per gli ostacoli posti dal Comune in merito alla sua edificabilità.

Nel 2016 invece aveva presentato un ricorso al Tar contro il mancato accoglimento delle proposte di varianti al PGT, presentate dall'incorporata SC8 srl per vedersi riconoscere il diritto ad una volumetria di circa 40 mila metri quadri di slp. Il ricorso che è ancora pendente.

In riferimento all'azione di risarcimento danni, il Tribunale di Torino prima e il giudizio di appello poi, hanno rigettato la domanda di SC8 osservando, in accoglimento delle tesi del Comune, che le aree in concreto vincolate a verde pubblico, sono soggette a "vincolo conformativo", di durata indeterminabile e non indennizzabile, e non a vincolo preordinato all'esproprio, invece indennizzabile.

Supportati dal parere di due studi legali, si è pertanto deciso di abbandonare il contenzioso relativo al risarcimento del danno. Le strade da intraprendere sono quindi le seguenti:

- valutare di intraprendere un percorso con il Comune volto al formale riconoscimento alla Società dei diritti edificatori nascenti dal PRGC del 2003. L'apposizione di un vincolo conformativo su un'area di proprietà privata implica - infatti - normalmente l'attivazione, da parte dell'amministrazione comunale, di strumenti perequativi finalizzati a superare la discriminarietà degli effetti propri della zonizzazione dei piani regolatori. L'attribuzione di un indice perequativo all'area di interesse prescinde, in ogni caso, dalle modalità di utilizzo dell'area. In disparte l'attribuzione di diritti edificatori è, infatti, consentito alla Società utilizzare l'area per finalità conformi alla destinazione ad essa attribuita da piano.

Tale meccanismo perequativo era già stato previsto nelle delibere del Comune del 2009, sulla base delle quali fu presentata da SC8 (ora BRE) una proposta di variante al PRG, poi respinta dal Comune e oggetto del ricorso al Tar.





A tal fine, la Società potrebbe presentare formale istanza-diffida al Comune, riservandosi di proporre, decorsi inutilmente 30 giorni, azione avverso il silenzio-inadempimento ex art. 34 c.p.a.. Nell'ipotesi di eventuale accoglimento dell'azione avverso il silenzio, il Comune sarebbe tenuto a provvedere nei modi e nei termini stabiliti dal giudice, all'adozione della variante ovvero all'attribuzione dell'indice perequativo all'Area Campo Volo. Nell'ipotesi di ulteriore inottemperanza del Comune oltre il termine assegnato dal giudice per provvedere, la Società potrebbe chiedere, in sede di ottemperanza, la nomina di un commissario ad acta, perché provveda a compiere tutti gli adempimenti per dare esecuzione alla predetta sentenza.

- Insistere sulle proposte di sviluppo dell'area conformi alla normativa urbanistica vigente, come già avanzato in precedenza.

La prima proposta prevede la realizzazione di un "Parco degli Orti" che si realizza mediante la conversione dell'area alla produzione orticola biologica accompagnata dalla funzione didattica e sociale tematizzata sulla conoscenza delle coltivazioni agricole e biologiche e dei benefici alimentari e salutari correlati.

La seconda ipotesi prevede la realizzazione di un Parco Welfare che prevede, oltre alla gestione dell'azienda agricola che si occuperà delle coltivazioni, il coinvolgimento di categorie sociali più deboli e spesso emarginate, favorendo percorsi terapeutici, riabilitativi e di cura, sostenendo l'inserimento lavorativo delle fasce di popolazione svantaggiata e a rischio di marginalizzazione e realizzando attività di natura ricreativa e socializzante per l'infanzia e per gli anziani, favorendo lo scambio intergenerazionale.

Nei mesi di novembre e dicembre sono stati presi contatti formali con il Comune per condividere le due ipotesi di sviluppo dell'area con apprezzamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **ANDAMENTO DELLE SOCIETA' CONTROLLATE**

### **Lido dei Coralli S.r.l.**

La pandemia che ha colpito in modo pesante il settore turistico ha avuto un riflesso negativo importante sulla controllata Lido dei Coralli, proprietaria di una struttura in Sardegna che è stata particolarmente penalizzata per la difficoltà di raggiungerla in sicurezza con i mezzi di trasporto.

Quanto all'iter urbanistico, nonostante siano stati eseguiti i frazionamenti propedeutici alla cessione delle aree al Comune di Aglientu, in seguito agli accordi presi per la stipula di una nuova Convenzione Urbanistica, non si è ancora riusciti a sottoscrivere i relativi atti. Purtroppo il Comune è stato costretto a rallentare l'operatività a causa dell'assenza forzata dei suoi dipendenti e dagli effetti negativi della pandemia sull'operatività dei suoi organi decisionali. Si conta di portare a termine l'iter urbanistico nei primi mesi del 2021.

Dal punto di vista gestionale, l'affittuario non è riuscito ad aprire la struttura a causa della distanza dal mare e quindi all'impossibilità di gestire in sicurezza il flusso dei turisti. A causa della chiusura ha pertanto richiesto una riduzione sostanziale del canone che gli è stata accordata per la sola stagione 2020.

Anche dal punto di vista commerciale la pandemia ha bloccato tutte le trattative, in quanto nessun operatore ha ritenuto opportuno fare investimenti nel settore turistico fino al termine del periodo di crisi sanitaria.

Si è comunque sottoscritto un nuovo incarico con un Advisor locale, per verificare la possibilità di contattare nuovi investitori.

La società evidenzia una perdita di Euro 198.360.

### **Sirio S.r.l.**

La società evidenzia un utile di Euro 38.077.

## **Terme Ioniche S.r.l.**

Anche l'attività di Terme Ioniche è stata duramente colpita dalla pandemia.

Il gestore dell'Hotel Bellerive non è riuscito ad aprire la struttura a causa del numero ridotto delle prenotazioni pervenute. Ha chiesto pertanto una cospicua riduzione del canone di affitto d'azienda che gli è stata concessa.

In considerazione della scadenza contrattuale nel 2021, del perdurare della crisi sanitaria, unitamente a scelte aziendali, ha inoltre chiesto di risolvere anticipatamente il contratto che sarebbe terminato nel 2021.

La società si è pertanto attivata per la ricerca di un nuovo operatore, ricevendo diverse manifestazioni di interesse.

Attualmente, sono in corso le operazioni propedeutiche alla riconsegna della struttura ed alla formalizzazione di un nuovo contratto con un operatore campano che si è aggiudicato la gara per la gestione avendo presentato un'offerta economica e tecnica migliore rispetto agli altri.

La stagione del Residence è andata invece meglio, nonostante un calo delle presenze del 30% circa. Il conduttore, che non ha richiesto riduzioni di canone per la stagione, ha però fatto una proposta di rimodulare i canoni di locazione per il secondo sessennio, impegnandosi a non dare disdetta al termine del prossimo anno, ultimo dei primi sei. Poiché la struttura necessita di interventi strutturali e straordinari urgenti, si è deciso di accettare la proposta del conduttore e di suddividere con lo stesso, le spese relative alle manutenzioni delle facciate e cornicioni che saranno realizzate nei prossimi due anni.

Sempre in relazione al Residence, sono state sostituite le vasche di acqua potabile al servizio di due palazzine ed è in fase di appalto la manutenzione straordinaria del sistema fognario.

Con il Comune di Mandatoriccio sembra si sia trovato un accordo per la chiusura transattiva di tre accertamenti IMU relativi agli anni 2013-2014-2015, garantiti dal precedente socio (tranne il 2015)

La società evidenzia una perdita Civile di Euro 184.216 e IAS di Euro 231.974.

## **Terme Ioniche Società Agricola S.r.l.**

La campagna agricola 2020 è stata buona per le olive ma disastrosa per le clementine.

L'eccesso di pioggia all'inizio di dicembre ha infatti provocato dei danni al raccolto delle clementine, che non sono state ritirate dalla Organizzazione dei Produttori a cui era stata chiesta l'adesione, provocando la perdita integrale del raccolto.

A fronte del rifiuto del risarcimento da parte della Compagnia presso la quale era stato assicurato il raccolto, è in atto un ricorso per denunciare le clausole vessatorie inserite nella polizza; la Compagnia non intende infatti riconoscere il danno, per una clausola di esclusione che, di fatto, impedisce il risarcimento in ogni circostanza. Siamo assistiti nel ricorso da Aon, in qualità di Broker del Gruppo.

A fronte delle difficoltà sopra illustrate si è deciso di dare in gestione a terzi la coltivazione delle clementine per evitare spese in termini di personale e materiali a fronte di un raccolto sempre difficile da vendere.

Dal punto di vista finanziario, proseguono le difficoltà legate al ritardo nella erogazione dei contributi comunitari che dovrebbero, in parte, essere pagati nelle prossime settimane.

Per quanto riguarda la vendita dell'intera azienda agricola, il promittente acquirente che aveva presentato una proposta condizionata all'ottenimento di contributi europei per i giovani imprenditori agricoli, ha chiesto una proroga della scadenza fino ad ottobre 2021.

La società evidenzia una perdita sia civile che IAS di Euro 32.526.

## BP Trading S.r.l.

Dopo una complessa trattativa, nel mese di dicembre è stato venduto l'immobile adibito ad Hotel "Villa S.Michele" ad un Gruppo Olandese, già proprietario di un'altra struttura simile nelle immediate vicinanze.

La cessione è avvenuta ad un prezzo in linea con il valore di mercato, ma ha comportato la corresponsione di una buonuscita al conduttore presente per poter cedere la struttura libera da persone e diritti di godimento di terzi, come richiesto dall'acquirente, intenzionato ad una gestione diretta.

L'effetto economico negativo che ne è emerso è stato però mitigato dal pagamento del canone per l'esercizio 2020 (per il quale era già stata fatta richiesta di moratoria e riduzione) e da mancate perdite future legate a probabili richieste di riduzione dell'affitto per l'anno 2021- stante il perdurare della crisi del settore turistico- oltre che da investimenti sulla struttura, già richiesti dal conduttore, ritenuti migliori e indispensabili per la continuazione dell'attività alberghiera (es. piscina).

In riferimento al ristorante, il locale è stato riconsegnato in seguito all'azione di sfratto per morosità anche se non si è riusciti a recuperare i crediti arretrati per canoni di locazione. E' stato quindi conferito incarico per la vendita ad uno dei mediatori convenzionati con il Gruppo Banco BPM.

La società evidenzia una perdita civilistica di Euro 321.391 e Ias di Euro 294.540. La Società si trova nelle condizioni previste dall'art 2482-bis cod. civ. e delibererà gli opportuni provvedimenti in occasione della prossima assemblea di bilancio.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Andamento reddituale e commento conto economico gestionale

**BIPIELLE REALE ESTATE**  
**CONTO ECONOMICO GESTIONALE**  
**QUADRO COMPARATIVO BILANCIO DICEMBRE 2020 e 2019**

Dati in unità di euro

SETTORE	CONTO ECONOMICO PER NATURA	CONSUNTIVO DICEMBRE 2020	CONSUNTIVO DICEMBRE 2019	DELTA 2020 - 2019	NOTE (in milioni)
<b>SETTORE : SERVIZI E GESTIONE IMMOBILIARE</b>	Margine sulle Vendite	104.484	4.341.395	-4.236.911	vedi dettaglio da pag 9
	Variazione delle Rimanenze	-395.809	-3.506.693	3.110.883	
	Ricavi di Locazione da Terzi	11.717.223	12.580.211	-862.988	vedi dettaglio pag.26
	Ricavi di Locazione da Gruppo	46.560.723	46.916.541	-355.818	
	Ricavi per Servizi ,Recupero Spese, Proventi	14.927.954	22.114.550	-7.186.596	
	Costi gestione Patrimonio Immobiliare	-3.464.118	-4.516.221	1.052.104	
	luc	-7.559.307	-7.824.882	265.575	
	Iva	-773.986	-2.399.530	1.625.545	
	Ammortamenti	-1.699.176	-1.628.123	-71.053	
	Svalutazioni e Rivalutazioni	-21.781.633	-29.687.580	7.905.947	
	Spese Legali	-81.583	-165.600	84.017	
	<b>MARGINE LORDO GESTIONE IMMOBILIARE</b>	<b>37.554.772</b>	<b>36.224.067</b>	<b>1.330.705</b>	
	Costo personale	-2.049.643	-2.312.011	262.369	
Spese per Servizi Infragruppo	-415.908	-576.388	160.479		
Spese generali	-244.769	-185.706	-59.064		
<b>TOTALE COSTI NETTI DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>-2.710.320</b>	<b>-3.074.104</b>	<b>363.784</b>		
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO</b>		<b>34.844.452</b>	<b>33.149.963</b>	<b>1.694.489</b>	
<b>GESTIONE NON CARATTERISTICA</b>	Gestione straordinaria				
	Gestione Fondi Rischi	494.134	3.177.817	-2.683.684	
	Gestione Partecipazioni	-723.523	-7.632.931	6.909.409	vedi dettaglio pag. 17-18
	Gestione Crediti	-254.003	-157.346	-96.657	
<b>TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>-483.392</b>	<b>-4.612.460</b>	<b>4.129.068</b>		
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>34.361.061</b>	<b>28.537.503</b>	<b>5.823.558</b>	
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	Proventi Finanziari		147.132	-147.132	
	Oneri Finanziari	-797.536	-808.551	11.016	
	Dividendi				
	<b>Risultato della Gestione Finanziaria</b>	<b>-797.536</b>	<b>-661.419</b>	<b>-136.117</b>	
<b>RISULTATO NETTO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>33.563.525</b>	<b>27.876.084</b>	<b>5.687.441</b>	
imposte	-10.450.153	4.709.449	-15.159.602		
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>23.113.372</b>	<b>32.585.533</b>	<b>-9.472.161</b>	

## Rischi operativi

La Società non è esposta a particolari **rischi interni** in quanto ha affidato alla Capogruppo, con appositi contratti di outsourcing, tutte le attività ad esclusione di quelle legate allo sviluppo immobiliare ed alla gestione della struttura esistente. Le attività assegnate in outsourcing riguardano i servizi di acquisti, contabilità e bilancio, legale, organizzazione e audit. L'attività caratteristica è svolta dall'ufficio tecnico di Bipielle Real Estate S.p.A., coordinato dal management della Società. Per quanto riguarda i rischi di fonte **esterna**, la Società è esposta ad eventuali variazioni del mercato immobiliare.

La Società è inoltre esposta ai **rischi** legati alla **normativa urbanistica** che possono influenzare la realizzazione dell'iniziativa in corso, in quanto ogni autorizzazione a costruire deve essere avallata dagli Enti Locali preposti (Comune, Regione, Guardia Forestale). Si segnala inoltre che, con riferimento a quanto disposto dal D.Lgs 32/2007, non sono presenti situazioni di criticità ambientale afferenti la Società.

Con riferimento al **rischio liquidità**, le disponibilità finanziarie sono più che sufficienti per fronteggiare le esigenze programmate.

Per quanto riguarda infine il **rischio** legato alla **variazione dei tassi d'interesse**, va evidenziato che, diversamente dallo scorso anno, la società ha i saldi dei conti correnti a credito, per cui ogni punto percentuale di variazione in aumento determina un effetto positivo sul conto economico in relazione alle giacenze; una parte della liquidità è stata infatti investita in un certificato di deposito a breve. Non si è ritenuto quindi necessario operare copertura alcuna per fronteggiare le variazioni del tasso di interesse.

## Sedi

Le sedi operative della Società sono: Lodi (sede principale) , Bologna e Milano (sedi distaccate).

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo di queste ultime

		Valori espressi all'unità di Euro	
		31/12/2020	
<b>CREDITI COMMERCIALI</b>			
<b>Crediti VS/ Controllante</b>			
Banco BPM			2.176.973
<b>Crediti verso Società Controllate</b>			
Lido dei Coralli Srl	0		
BP Trading Immobiliare Srl	9.760		
Terme Ioniche Srl	7.808		
Terme Ioniche Società Agricola Srl	1.952		
Sirio Srl	9.760		29.280
<b>Crediti verso Società del Gruppo</b>			
BRF Property Spa	8.000		
PMG Srl in liquidazione	9.760		
Immobiliare Marinai d'italia Srl	9.760		
Release Spa	2.692.596		2.720.116
			4.926.369

		Valori espressi all'unità di Euro	
		31/12/2020	
<b>ALTRI CREDITI</b>			
<b>Crediti VS/ Controllante</b>			
Banco BPM: altri crediti			5.010.016
<b>Crediti verso Società del Gruppo</b>			
PMG Srl in liquidazione			452.290
			5.462.306



Valori espressi all'unità di Euro	
<b>31/12/2020</b>	
<b>CONTI CORRENTI SALDO CREDITO</b>	
Banco BPM: disponibilità in conto corrente	322.629.528

Valori espressi all'unità di Euro	
<b>31/12/2020</b>	
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>	
<b>Debiti vs/ Controllante</b>	
Banco BPM	549.528
<b>Debiti vs/ Società del Gruppo</b>	
Release	3.693.975
	4.243.503

Valori espressi all'unità di Euro	
<b>31/12/2020</b>	
<b>ALTRI DEBITI</b>	
<b>Debiti vs/ Controllante</b>	
Banco BPM	661.693
	661.693

Valori espressi all'unità di Euro	
<b>31/12/2020</b>	
<b>RICAVI</b>	
<b>Controllante</b>	
Banco BPM	51.690.102
<b>Controllate</b>	
Siirio	8.000
Lido dei Coralli Srl	20.000
BP Trading Immobiliare Srl	8.000
Terme Ioniche Società Agricola Srl	1.600
Terme Ioniche Srl	6.400
	44.000
<b>Altre società del gruppo</b>	
Partecipazioni italiane Srl	42.916
PMG Srl in liquidazione	8.000
Immobiliare Marinai d'Italia Srl	8.000
Release Spa	8.982.385
	9.041.302
	60.775.403

Valori espressi all'unità di Euro	
<b>31/12/2020</b>	
<b>COSTI</b>	
<b>Controllante</b>	
Banco BPM	1.440.074
	1.440.074

### Consolidato fiscale

La Società ha esercitato l'opzione di cui all'art. 117, comma 1 del T.U.I.R. aderendo al consolidato fiscale con efficacia sul triennio 2016 – 2017 – 2018.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato per il triennio 2019 - 2021 non essendo intervenuta la revoca.

### Numero e valore nominale delle azioni proprie

La Società non possiede al 31 dicembre 2020 azioni proprie o azioni della società controllante, né direttamente né tramite società fiduciaria o interposta persona e non ha effettuato nel corso dell'anno operazioni di acquisto o alienazione di questo stesso tipo di azioni.

### Ricerca e sviluppo

La Società non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio.

### Decreto Legislativo 231

La Società ha adottato in data 2 agosto 2018 il Nuovo Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01

### Evoluzione prevedibile della gestione

La Società continuerà il processo di dismissione del patrimonio a scopo di investimento, come previsto dalle linee strategiche del gruppo. La valorizzazione degli asset più complessi potrà prevedere la preliminare messa a reddito degli immobili finiti o piani di sviluppo urbanistico per le aree edificabili.

### **CONTINUITA' AZIENDALE**

I principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio sono relativi ad un'azienda in condizioni di funzionamento.

## BIPIELLE REAL ESTATE S.p.A. Società con Socio Unico

Sede Legale a Lodi in Via Polenghi Lombardo n. 13  
Capitale Sociale Euro 298.418.385,78 i.v.  
Codice fiscale e n° di iscrizione al Registro delle imprese di Lodi 001644430183  
Società partecipante al Gruppo IVA Banco BPM P. IVA n.10537050964  
Società soggetta a direzione e coordinamento di Banco BPM S.p.A.

### BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
	parziale	totale	parziale	totale
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Nota 1 Investimenti Immobiliari		795.700.524		821.169.079
Nota 2 Immobilizzazioni materiali		5.654.254		5.992.759
Nota 3 Immobilizzazioni immateriali		0		0
Nota 4 Partecipazioni		15.651.293		16.374.816
Nota 5 Attività finanziarie		1.617.370		1.617.370
Nota 6 Altre attività non correnti		8.538.291		9.545.491
Nota 7 Imposte anticipate nette		26.154.699		20.254.814
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>853.316.432</b>		<b>874.954.328</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Nota 8 Crediti commerciali		6.007.777		7.774.178
Nota 9 Attività fiscali		4.508.908		3.957.181
Nota 10 Altre attività correnti		10.091.073		6.838.049
Nota 11 Rimanenze		14.281.613		15.191.743
Nota 12 Disponibilità liquide		322.630.253		343.835.897
<b>Totale attività correnti</b>		<b>357.519.625</b>		<b>377.597.047</b>
<b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA</b>				
Nota 13 Investimenti immobiliari		30.272.772		27.027.447
<b>Totale destinate alla vendita</b>		<b>30.272.772</b>		<b>27.027.447</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>1.241.108.829</b>		<b>1.279.578.823</b>

*E. B. Real Estate S.p.A.*



STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
	parziale	totale	parziale	totale
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
Capitale Sociale		298.418.386		298.418.386
Riserva da sovrapprezzo		10.735.016		10.735.016
Riserva legale		12.707.621		11.078.343
Altre riserve		826.920.710		827.099.521
Utile (perdita) esercizi precedenti		40.388.746		40.388.746
Utile (perdita) dell'esercizio		23.113.372		32.585.533
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>1.212.283.851</b>		<b>1.220.305.546</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Nota 14 Debiti vs/ banche e altri finanziatori		0		0
Nota 15 Altre passività non correnti		1.907.749		3.128.546
Nota 16 Fondo per rischi ed oneri		3.743.102		4.443.102
Nota 17 Fondi relativi al personale		498.939		900.175
Nota 18 Imposte differite passive		0		0
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>6.149.790</b>		<b>8.471.822</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Nota 19 Debiti vs/ banche e altri finanziatori		12.374.638		37.498.688
Nota 20 Debiti verso fornitori		7.135.396		3.319.497
Nota 21 Debiti tributari		536.745		1.853.159
Nota 22 Debiti vs istituti previdenziali		37.955		43.392
Nota 23 Altre passività correnti		2.590.454		8.086.719
<b>Totale passività correnti</b>		<b>22.675.188</b>		<b>50.801.454</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.241.108.829</b>		<b>1.279.578.823</b>

*5 del Nota 19*

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
	parziale	totale	parziale	totale
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
Nota 24	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	73.309.430		81.934.624
Nota 25	Altri ricavi	1.449.312		5.336.059
Nota 26	Variazione delle rimanenze di prodotti finiti ed in corso di lavorazione	-395.809		-4.498.643
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>74.362.933</b>		<b>82.772.040</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
Nota 27	Materie prime e materiali di consumo	-1.725		-3.363
Nota 28	Costi per servizi	-3.812.986		-5.039.126
Nota 29	Costi per il personale	-2.049.693		-2.313.452
Nota 30	Ammortamenti e Svalutazioni	-1.953.143		-1.785.470
	Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	-21.781.633		-29.687.581
Nota 31	Rettifiche di valore attività finanziarie	-723.523		-7.632.931
Nota 32	Accantonamento/utilizzi per rischi e oneri	0		3.177.817
Nota 33	Altri proventi e oneri	-9.680.684		-10.965.202
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>-40.003.386</b>		<b>-54.249.307</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>34.359.548</b>		<b>28.522.734</b>
<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
Nota 34	Proventi finanziari	0		159.324
Nota 35	Oneri finanziari	-796.023		-805.974
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>-796.023</b>		<b>-646.650</b>
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>		<b>33.563.525</b>		<b>27.876.084</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>				
Nota 36	a) correnti			-10.450.153
	Ires	-13.620.390		-15.915.150
	Irap	-2.451.362		-2.650.333
	b) imposte relative ad esercizi precedenti			153.113
	Ires	-624.684		167.683
	Irap	167.683		7.077
	c) imposte differite e anticipate			21.996.564
	Ires	5.223.213		1.118.178
	Irap	855.387		
	d) proventi da consolidato fiscale			0
	Ires	0		0
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>23.113.372</b>		<b>32.585.533</b>

## PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>23.113.372</b>	<b>32.585.533</b>
Utile (Perdite) attuar.li su piani a benefici definiti	-1.968	-20.518
<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>-1.968</b>	<b>-20.518</b>
<b>REDDITIVITA' COMPLESSIVA</b>	<b>23.111.404</b>	<b>32.565.015</b>

*Handwritten signature: G. St. De S. ucc*

**PROSPETTO DELLA VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO**

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Distrib. ta	Allocazione risultato		Variazione dell'esercizio	Reddittività complessiva	Patrimonio netto al 31.12.2018
		Riserve	Dividendi-Altire			
Capitale sociale		298.418.386				298.418.386
Sovrapprezzo azioni		10.735.016				10.735.016
Riserva Legale	(b)	9.270.910	1.306.043	-506.473		10.576.953
Altire Riserve	(a,b,c)	730.065.734				729.559.261
Riserva da rivalutazione		66.413				66.413
Riserva da rivalutazione I. 342/2000		2.247.680				2.247.680
Riserva da valutazione (AFS)		94.098		8.907		94.098
Riserva attuariale		-138.002				-129.095
Utili (perdite) esercizio precedenti	(a,b,c)	40.388.746	24.814.812		10.027.797	40.388.746
Utili (perdite) d'esercizio		26.120.855				10.027.797
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.117.269.836</b>	<b>1.306.043</b>	<b>-497.566</b>	<b>10.027.797</b>	<b>1.101.985.256</b>

Descrizione	Distrib. ta	Valori espressi all'unità Euro		Variazione dell'esercizio	Reddittività complessiva	Patrimonio netto al 31.12.2019
		AGGREGAZIONI 2019	Saldi di apertura 01.01.2019			
Capitale sociale		0	298.418.386			298.418.386
Sovrapprezzo azioni		0	10.735.016			10.735.016
Riserva Legale	(b)	0	10.576.953			11.078.343
Altire Riserve	(a,b,c)	-1.950.658	727.608.603	-255.229	501.390	727.353.374
Riserva FTA IAS 40		0	97.540.630			97.540.630
Riserva da rivalutazione		66.413	66.413			66.414
Riserva da rivalutazione I. 342/2000		2.247.680	2.247.680			2.247.681
Riserva da valutazione (AFS)		94.099	94.099	-94.099	20.518	-108.577
Riserva attuariale		-129.095	-129.095			40.388.746
Utili (perdite) esercizio precedenti	(a,b,c)	40.388.746	40.388.746		32.585.533	40.388.746
Utili (perdite) d'esercizio		10.027.797	10.027.797			32.585.533
Annullamento Partecipazioni		-0			9.526.407	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>-1.950.658</b>	<b>97.540.630</b>	<b>-349.328</b>	<b>32.606.051</b>	<b>1.220.305.546</b>

Descrizione	Distrib. ta	Valori espressi all'unità Euro		Variazione dell'esercizio	Reddittività complessiva	Patrimonio netto al 31.12.2020
		AGGREGAZIONI 2019	Saldi di apertura 01.01.2020			
Capitale sociale			298.418.386			298.418.386
Sovrapprezzo azioni			10.735.016			10.735.016
Riserva Legale	(b)		11.078.343			12.707.620
Altire Riserve	(a,b,c)		727.353.374	-178.715	1.629.277	727.174.659
Riserva FTA IAS 40			97.540.630			97.540.630
Riserva da rivalutazione			66.414			66.414
Riserva da rivalutazione I. 342/2000			2.247.681			2.247.681
Riserva da valutazione (AFS)			0			0
Riserva attuariale			-108.577			12.598.948
Utili (perdite) esercizio precedenti	(a,b,c)		40.388.746		-95	40.388.746
Utili (perdite) d'esercizio			32.585.533		23.113.372	23.113.372
Annullamento Partecipazioni						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>0</b>	<b>1.220.305.546</b>	<b>-178.715</b>	<b>23.113.276</b>	<b>1.224.991.471</b>

Legenda:  
a aumento capitale sociale  
b copertura perdite  
c distribuzione ai soci

*Edoardo R. S. m*

**PROSPETTO DELLA DISPONIBILITA' E DISTRIBUIBILITA' DEL PATRIMONIO NETTO  
(ART 2427 comma 1, n.7-bis C.C. e OIC 28)**

Descrizione	Importo	Origine natura		Utilizzazione (1) (A, B, C, D)	Quota disponibile (2)	Utilizzazioni nei tre precedenti periodi	
		Riserva di capitale	Riserva di utili			per copertura perdite	per altri utilizzi
Capitale Sociale	298.418.386				10.735.016		
Riserva da sovrapprezzi di emissione	10.735.016		12.707.620		-		
Riserve:	837.422.909		12.707.620		-		
a) di utili	12.707.620		12.707.620	B	-		
- riserva legale	727.174.659		-	A, B, C			
b) altre	722.020.594		-	A, B, C			
- avanzo di fusione	5.154.065		-	A, B, C			
- altre	97.540.630		-	A, B, C			
c) Riserva FTA IAS 40	14.913.042		-	A, B, C			
Riserve da valutazione	40.388.746		-	A, B, C			
- riserva da rivalutazione ex D.L. 29 novembre 2008, n. 185	23.113.372		-	A, B, C			
Utili / Perdite portate a nuovo			-				
Utile / Perdita dell'esercizio			-				
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>1.224.991.471</b>		<b>12.707.620</b>		<b>10.735.016</b>		
Quota non distribuibile							
Residua quota distribuibile							

(1) Utilizzazione

- A: per aumento capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci
- D: per altri vincoli statutari

(2) Disponibilit 

Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

*EB&A Per S. m. n.*

## RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in unità di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile / (perdita) dell'esercizio	23.113.372	32.585.533
Ammortamenti	1.699.176	1.628.123
Svalutazioni	253.967	157.346
Svalutazioni e riprese su rimanenze	0	3.401.919
Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	21.781.633	29.687.581
Accantonamento fondo rischi	0	-3.177.817
Accantonamento TFR	36.993	69.157
Rettifiche di valore attività finanziarie	723.523	7.632.931
Imposte anticipate / differite	-6.078.600	-23.114.742
Imposte correnti	16.528.753	18.405.293
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione corrente (A)</b>	<b>58.058.816</b>	<b>67.275.324</b>
Crediti commerciali	1.512.435	269.324
Altre attività	-9.014.401	38.405.308
Variazione Rimanenze	395.809	1.096.723
Debiti commerciali	3.815.899	-281.002
Altre Passività	5.155.560	-38.950.869
Fondo per rischi e oneri	-700.000	0
Fondo del personale	-438.229	-865.150
Plusvalenze da cessioni immobiliari	197.737	4.592.174
Minusvalenze da cessioni immobiliari	-109.500	-250.779
Plusvalenze da cessioni partecipazioni	0	12.192
Imposte pagate	-23.597.856	-14.615.996
Interessi pagati	0	-2.083.724
Interessi incassati	0	242.206
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione operativa (B)</b>	<b>-22.782.545</b>	<b>-12.429.593</b>
Investimenti immobiliari	-3.535.396	-3.984.606
Disinvestimenti immobiliari	4.494.459	1.448.006
Partecipazioni	0	1.000.000
Altre attività finanziarie	0	100.000
Investimenti in immobilizzazioni materiali	-1.360.672	-2.244.974
<b>Flusso di cassa generato dagli investimenti (C)</b>	<b>-401.609</b>	<b>-3.681.574</b>
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0
Dividendi incassati	-30.956.256	0
Dividendi pagati	0	-9.526.407
Variazioni crediti finanziari (svincolo crediti per depositi vincolati)	0	294.891.890
Cassa e mezzi equivalenti da fusioni	0	-2.352.830
Variazioni debiti finanziari	-25.124.050	-83.033.422
<b>Flusso di cassa generato dai finanziamenti (D)</b>	<b>-56.080.306</b>	<b>199.979.231</b>
<b>Flusso di cassa complessivo del periodo (A+B+C+D)</b>	<b>-21.205.643</b>	<b>251.143.387</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo (F)</b>	<b>343.835.897</b>	<b>92.692.509</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo (E)</b>	<b>322.630.253</b>	<b>343.835.896</b>
<b>Liquidità generata (assorbita) nell'esercizio (F-E)</b>	<b>-21.205.643</b>	<b>251.143.387</b>

*Handwritten signature: B. B. M. S. M.*

# NOTA INTEGRATIVA BILANCIO 31 DICEMBRE 2020

## POLITICHE CONTABILI

### Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio d'esercizio è redatto applicando i principi contabili internazionali International Financial Reporting Standards (IFRS) e gli International Accounting Standards (IAS), emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB), e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dall'art.6 del Regolamento Comunitario (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002, nell'esercizio della facoltà prevista dall'art. 4 comma IV del D.lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005 di redigere il proprio bilancio di esercizio in conformità ai principi contabili internazionali a partire dal 31 dicembre 2005.

### Nuovi principi contabili/interpretazioni o modifiche di quelli esistenti approvati dallo IASB/IFRIC

Di seguito si riporta un'illustrazione dei nuovi principi contabili o delle modifiche ai principi esistenti approvati dallo IASB, nonché delle nuove interpretazioni o modifiche di quelle esistenti, pubblicate dall'IFRIC, con evidenza separata di quelli applicabili nell'esercizio 2019 da quelli applicabili negli esercizi successivi.

### Principi contabili IAS/IFRS e relative interpretazioni SIC/IFRIC omologati e da applicare obbligatoriamente ai fini della redazione del bilancio 2019

Regolamento n. 1986 del 31 ottobre 2017 – IFRS 16 “Leasing” - Il principio IFRS 16, pubblicato dallo IASB in data 13 gennaio 2016, definisce, nell'ottica sia del locatore sia del locatario, i principi in materia di rilevazione, valutazione, presentazione e disclosure dei contratti di leasing, sostituendo i precedenti standard/interpretazioni (IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27).

Regolamento n. 498 del 22 marzo 2018 – “Modifiche all'IFRS 9 Strumenti finanziari – Elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa” - Le modifiche sono volte a chiarire la classificazione di determinate attività finanziarie rimborsabili anticipatamente quando si applica l'IFRS 9. In particolare:

- per le attività finanziarie: si prevede la possibilità di valutare al costo ammortizzato anche quei finanziamenti che, in caso di rimborso anticipato, presuppongono un pagamento da parte del concedente;
- per le passività finanziarie: nel caso di una modifica dei termini contrattuali di una passività, che non è tale da comportare la cancellazione dal bilancio (*derecognition*), è previsto che l'effetto della modifica sul costo ammortizzato debba essere imputato a conto economico alla data della modifica stessa.

Regolamento n. 1595 del 23 ottobre 2018 – IFRIC 23 “Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito” - L'interpretazione ha lo scopo di fornire chiarimenti su come applicare i criteri d'iscrizione e misurazione previsti dallo IAS 12 in caso di incertezza sui trattamenti per la determinazione dell'imposta sul reddito.

Regolamento n. 237 dell'8 febbraio 2019 – “Modifiche allo IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture - Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture” - Le modifiche mirano a chiarire che le disposizioni in materia di riduzione di valore di cui all'IFRS 9 “Strumenti finanziari” si applicano alle Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture.

Regolamento n. 402 del 13 marzo 2019 – “Modifiche allo IAS 19 Benefici per i dipendenti – Modifica, riduzione o estinzione del piano” - L'obiettivo delle modifiche è chiarire che in caso di modifiche ai piani a benefici definiti si rende necessario applicare le ipotesi aggiornate a partire dalla rideterminazione della passività (attività) netta per il resto del periodo di riferimento.

Regolamento n. 412 del 14 marzo 2019 – “Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017 – Modifiche all'IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 e IAS 23” - L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di fornire alcuni chiarimenti volti a risolvere alcune incoerenze nei principi in oggetto oppure precisazioni di carattere terminologico.

### Principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni SIC/IFRIC omologati, con applicazione anticipata da parte del Gruppo

Regolamento n. 34 del 15 gennaio 2020 – “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse”.

Il Regolamento ha l'obiettivo di modificare alcuni requisiti relativi all'*hedge accounting* per consentire alle entità di fornire informazioni utili nel periodo di incertezza derivante dall'eliminazione graduale dei tassi di interesse di riferimento entro il 2021 (*“Interbank Offered Rates” - IBOR Transition*). In tale documento lo IASB si è focalizzato sugli effetti contabili dell'incertezza nel periodo pre-riforma; si prevede una seconda fase che valuterà le potenziali conseguenze della sostituzione del *benchmark* con valori di riferimento alternativi sulla rendicontazione finanziaria. Ancorché le modifiche sono applicabili obbligatoriamente dal 1° gennaio 2020, il Gruppo Banco BPM ha optato per un'applicazione anticipata della modifica; tuttavia non si riscontrano impatti per il bilancio della Società.

## Principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni SIC/IFRIC omologati, la cui applicazione decorre successivamente al 31 dicembre 2019

Di seguito si fornisce un'illustrazione dei principi contabili/interpretazioni o modifiche degli stessi emanati dallo IASB/IFRIC ed omologati dalla Commissione Europea, che troveranno applicazione obbligatoria successivamente all'esercizio 2019.

Regolamento n. 2075 del 29 novembre 2019 – "IFRS Conceptual Framework - Modifiche" - Le versione rivista del Framework incorpora alcune modifiche ai riferimenti esistenti al framework precedente in alcuni principi ed interpretazioni per aggiornarli al nuovo Conceptual Framework.

Tali modifiche saranno applicabili a partire dal 1° gennaio 2020.

Regolamento n. 2104 del 29 novembre 2019 – "Definizione di Rilevante - Modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8" - Il Regolamento chiarisce la definizione di "Rilevante" al fine di aiutare le società ad esprimere giudizi sul relativo concetto e di migliorare la significatività delle informazioni previste nelle note al bilancio.

Le modifiche si applicheranno a partire dal 1° gennaio 2020.

## Principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni SIC/IFRIC emanati dallo IASB/IFRIC, in attesa di omologazione

Per completezza si fornisce di seguito un'elencazione degli ulteriori principi ed interpretazioni, emanati dallo IASB/IFRIC ma non ancora omologati che, pur essendo di potenziale interesse per le società del Gruppo, non sono ritenuti tali da impattare in modo significativo sulla situazione patrimoniale ed economica delle società del Gruppo, nonché sull'informativa di bilancio:

- Modifiche all'IFRS 3 "Definizione di business" emesso dallo IASB il 22 ottobre 2018 con l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell'IFRS 3. Le modifiche si applicheranno alle acquisizioni successive al 1° gennaio 2020.

Per completezza informativa si segnala che in data 18 maggio 2017 lo IASB ha emanato il nuovo principio contabile IFRS 17 che disciplina i contratti emessi dalle compagnie di assicurazione e la cui applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2021. In data 15 novembre 2018 lo stesso IASB ha proposto il differimento dell'entrata in vigore del principio al 1° gennaio 2022, proponendo contestualmente di estendere fino al 2022 l'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 concessa alle compagnie assicurative, in modo che IFRS 9 ed IFRS 17 possano essere applicati nello stesso momento.

Per l'operatività delle società del Gruppo non sono previsti impatti diretti.

## Informativa sulla prima applicazione del principio contabile IFRS 16 - Leasing

Regolamento n. 1986 del 31 ottobre 2017 - è stato omologato il nuovo principio contabile internazionale IFRS 16 "Leasing", che definisce - nell'ottica sia del locatore sia del locatario - i principi in materia di rilevazione, valutazione, presentazione e *disclosure* dei contratti di leasing, sostituendo i precedenti standard/interpretazioni (IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27). Il nuovo principio è stato applicato dal Gruppo, in via obbligatoria, a partire dal 1° gennaio 2019.

Con riferimento alla modalità di rappresentazione degli effetti di prima applicazione del principio contabile, il Gruppo Banco BPM si è avvalso della facoltà prevista nelle disposizioni transitorie dell'IFRS 16 di non risporre i dati comparativi, rilevando gli impatti come variazione dei saldi al 1° gennaio 2019 senza modificare il patrimonio netto del Gruppo.

Per Bipielle Real Estate la prima applicazione del principio contabile IFRS 16 ha generato impatti del tutto marginali.

## Aspetti di rilievo del nuovo principio contabile IFRS 16

Il principio contabile IFRS 16 definisce il leasing come quel contratto, o parte di un contratto, in base al quale il locatore concede al locatario il diritto di utilizzare un bene identificato (c.d. "Right Of Use") per un certo periodo di tempo in cambio di un determinato corrispettivo. Gli elementi chiave per definire se un contratto, o una sua parte, rispetti la definizione del leasing sono rappresentati dal fatto che il bene sia identificato, che il locatario abbia il diritto di controllare l'utilizzo dello stesso e di riceverne sostanzialmente tutti i benefici economici.

Sulla base di tale definizione, rientrano nell'ambito di applicazione dell'IFRS 16 tutti i contratti che prevedono un diritto d'uso di un'attività, indipendentemente dalla qualificazione giuridica degli stessi, includendo quindi i contratti di affitto, noleggio, locazione o comodato in precedenza non assimilati al leasing. Tenuto conto dei requisiti stabiliti dall'IFRS 16 e dei chiarimenti forniti dall'IFRIC nel mese di settembre 2018, le attività immateriali rappresentate da *software*, acquisite tramite licenze d'uso o sulla base di accordi di "cloud computing", sono escluse dall'ambito di applicazione dell'IFRS 16, dovendo essere assoggettate alla disciplina prevista dal principio IAS 38, laddove ne ricorrano i presupposti.

La principale novità riguarda la rappresentazione dei contratti di leasing, come sopra definiti, nell'ottica del locatario, in quanto il principio elimina la classificazione tra leasing operativo e leasing finanziario dello IAS 17, introducendo un unico modello contabile in base al quale il locatario deve rilevare nella propria situazione patrimoniale una passività sulla base del valore attuale dei canoni futuri da pagare per la durata contrattuale in contropartita dell'iscrizione, tra le attività, del diritto d'uso del bene oggetto del contratto di leasing. Successivamente all'iscrizione iniziale:



- il diritto d'uso sarà valutato al costo in base allo IAS 16 ed oggetto di ammortamento lungo la durata del contratto o la vita utile del bene;

- la passività verrà progressivamente ridotta per effetto del pagamento dei canoni e sulla stessa saranno riconosciuti gli interessi passivi da imputare a conto economico.

Il locatario può comunque scegliere di non applicare i nuovi requisiti se si tratta di contratti a breve termine, ossia aventi una durata non superiore a dodici mesi, o qualora i beni sottostanti al contratto di leasing abbiano un valore unitario a nuovo di modesto valore (identificato dallo IASB nell'intorno di 5.000 dollari per contratto, come indicato nelle *Basis for Conclusion* dell'IFRS 16, paragrafo BC100).

Per quanto riguarda il locatore, unica fattispecie rientrante nel bilancio della Società, restano invece sostanzialmente confermate le regole di contabilizzazione dei contratti di leasing dello IAS 17, differenziate a seconda che si tratti di leasing operativo o leasing finanziario; in caso di leasing finanziario il locatore continuerà quindi a rilevare nello stato patrimoniale un credito per il valore attuale dei canoni di leasing futuri.

### **Modifica al criterio di valutazione degli immobili (ias 40)**

Nel corso del mese di dicembre 2019, le società del Gruppo Banco BPM hanno deliberato di modificare il criterio contabile di valutazione del patrimonio immobiliare (ad uso funzionale e a scopo di investimento) e del patrimonio artistico di pregio. Per Bipielle Real Estate la modifica ha interessato esclusivamente gli immobili detenuti a scopo di investimento con il passaggio dal modello del costo al modello del fair value, in base alle disposizioni stabilite dal principio contabile IAS 40 "Investimenti immobiliari".

Con riferimento al suddetto patrimonio si deve segnalare che, nel corso del 2019, il Gruppo ha intrapreso un processo di razionalizzazione e valorizzazione dello stesso, orientato, tra l'altro a dismettere il patrimonio immobiliare non utilizzato per gli scopi amministrativi del Gruppo. Questi ultimi immobili, infatti, non sono espressione di una deliberata strategia di investimento, ma conseguono alle iniziative finalizzate a massimizzare le possibilità di recupero delle esposizioni creditizie divenute deteriorate, attraverso l'acquisizione delle garanzie sottostanti rappresentate da immobili.

In tale contesto, con l'obiettivo di disporre di informazioni più immediate ed affidabili riguardo agli effetti delle azioni citate, il Gruppo ha adottato, a partire dal bilancio 2019, un modello di valutazione basato sul valore corrente in sostituzione del modello basato sul costo, modificando, su base volontaria, il criterio di valutazione contabile degli immobili di proprietà e del patrimonio artistico di pregio, in linea con la disciplina contenuta nel principio contabile IAS 8. Il citato principio prevede che un cambiamento volontario di una politica contabile possa avvenire qualora sia in grado di fornire informazioni attendibili e più rilevanti sull'effettiva situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'entità. Alla luce di quanto in precedenza illustrato, il Gruppo ritiene che l'adozione del modello del fair value sia maggiormente rilevante rispetto al costo, in quanto consente di fornire una migliore rappresentazione dell'effettiva consistenza del patrimonio immobiliare ed artistico, aggiornata in funzione delle condizioni di mercato esistenti alla data di valutazione e maggiormente in linea con le informazioni gestionali considerate nella selezione delle future iniziative di valorizzazione del citato patrimonio.

Con riferimento alla fattispecie del cambiamento di principio contabile, a cui è riconducibile la modifica della base di misurazione in esame, lo IAS 8 prevede, quale regola generale, una rappresentazione retrospettiva, rideterminando l'informativa comparativa come se il principio contabile fosse sempre stato applicato, ovvero rideterminando i saldi comparativi a partire dall'esercizio in cui ciò risulterebbe fattibile (restatement).

Alla luce di quanto sopra illustrato, per gli immobili ad uso investimento l'applicazione retrospettiva del passaggio dal costo al fair value ha comportato per BRE un restatement dei saldi iniziali al 1° gennaio 2019, ossia a partire dalla prima data in cui il Gruppo ha ritenuto di poter determinare un fair value in modo attendibile, tenuto conto non solo delle condizioni di mercato, ma anche delle informazioni sullo stato di fatto del singolo immobile, la cui affidabilità è decrescente tanto più è lontano l'orizzonte temporale a cui fare riferimento per la relativa misurazione.

A tale data, gli effetti, positivi o negativi, sono stati rilevati come modifica dei saldi iniziali delle riserve di patrimonio netto. Tali effetti sono stati determinati, a livello di singolo immobile, confrontando il fair value con il relativo valore di carico, qualora il Gruppo abbia ritenuto sussistere la fattispecie di una diversa base di misurazione (fair value rispetto al costo), anche in relazione alle valutazioni condotte nel bilancio 2018 ai fini della determinazione del valore recuperabile. In presenza di una precedente svalutazione, l'eventuale differenza positiva è stata rilevata a conto economico, fino a concorrenza della citata svalutazione addebitata nel conto economico stesso.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio 2019 a seguito dell'aggiornamento del fair value al 31 dicembre 2019 rispetto al valore iniziale rideterminato, come in precedenza descritto, sono state invece rilevate a conto economico, in quanto riconducibili alla fattispecie del cambiamento nella stima contabile.

Considerando che la valutazione al fair value non richiede alcun processo di ammortamento o di impairment, al 31 dicembre 2019 si è reso necessario stornare le quote di ammortamento di competenza nonché le svalutazioni contabilizzate fino al 31 dicembre 2019, in base al precedente criterio del costo.

La determinazione del fair value degli immobili è stata effettuata attraverso il ricorso ad apposite perizie rilasciate da società qualificate ed indipendenti. Per maggiori informazioni in merito si rinvia a quanto riportato nel successivo paragrafo "Modalità di determinazione del Fair Value: Patrimonio Immobiliare".





## PRINCIPI DI REDAZIONE

Il bilancio riflette la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario, del prospetto della redditività complessiva e dalla presente nota ed è corredato della relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione della Società.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5 del Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2005 e dallo IAS 1/46, il bilancio d'esercizio è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto. Gli importi indicati nella Nota Integrativa, ove non diversamente specificato, sono esposti in migliaia di Euro.

Se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione prevista dai principi contabili internazionali è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico, essa non è applicata. Nella note esplicative sono spiegati i motivi della eventuale deroga e la sua influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico.

Il bilancio è stato redatto nel rispetto dei seguenti principi generali:

Continuità aziendale: il bilancio è redatto nella prospettiva della continuità dell'attività;

Rilevazione per competenza economica: il bilancio è redatto secondo il principio della rilevazione per competenza economica ad eccezione dell'informativa sui flussi finanziari;

Coerenza di presentazione: la presentazione e la classificazione delle voci viene mantenuta costante da un periodo all'altro a meno che un principio o una interpretazione non richiedano un cambiamento nella presentazione o che un'altra presentazione o classificazione non sia più appropriata tenuto conto di quanto previsto dallo IAS 8. In quest'ultimo caso viene fornita l'informativa riguardante i cambiamenti effettuati rispetto all'esercizio precedente;

Rilevanza e aggregazione: Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci, sottovoci e da ulteriori specifiche; i relativi dettagli sono esposti nella nota integrativa e contrassegnati in bilancio dalla numerazione della relativa nota. Le voci, le sottovoci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. Gli schemi non corrispondono a quanto previsto dagli artt.2424 e 2425 del codice civile in quanto incompatibili con le modalità di rappresentazione prescritte dai principi contabili internazionali. Gli stessi sono stati definiti in conformità a quanto previsto dallo IAS 1;

Prevalenza della sostanza sulla forma: affinché il bilancio rappresenti fedelmente le operazioni e gli altri eventi societari, è necessario che essi siano rilevati e rappresentati in conformità alla loro sostanza e realtà economica e non solamente secondo la loro forma legale.

Compensazione: le attività e le passività, i proventi e i costi non vengono compensati, a meno che ciò non sia consentito o richiesto da un principio contabile internazionale o da una sua interpretazione. Le voci di natura o destinazione dissimile sono presentate distintamente a meno che siano irrilevanti.

Informazioni comparative: per ogni conto dello stato patrimoniale e del conto economico viene fornita l'informazione comparativa relativa all'esercizio precedente.

La Società non ha predisposto il bilancio consolidato in quanto è a sua volta controllata dal Banco BPM, il quale redige un bilancio consolidato per uso pubblico conforme ai principi IAS/IFRS.

## Prospetti e schemi di bilancio

Lo Stato Patrimoniale è redatto secondo il criterio di liquidità crescente. Lo schema evidenzia la ripartizione di attività e passività "correnti/non correnti".

Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- si prevede sia realizzata/estinta nel normale ciclo operativo della Società;
- si prevede si realizzi/estingua entro 12 mesi;
- la si possiede per essere negoziata.

Nel caso in cui un'attività / passività non soddisfi nessuno dei tre criteri succitati è classificata come attività/passività "non corrente".

Il Conto economico è redatto secondo lo schema di classificazione dei costi per natura.

Il Rendiconto finanziario è redatto secondo il metodo indiretto ovvero partendo dal risultato economico dell'esercizio rettificato di tutte le operazioni che non hanno comportato una movimentazione di flussi finanziari, da qualsiasi differimento/accantonamento di incassi/pagamenti derivanti dall'attività operativa, d'investimento e finanziamento.

Il prospetto della Movimentazione del Patrimonio Netto illustra le variazioni intervenute nelle voci di Patrimonio Netto relative alla destinazione dell'utile, agli ammontari correlati alle operazioni con gli azionisti quali eventuali aumenti/rimborsi di capitale e all'effetto derivante da eventuali cambiamenti di principi contabili.

Nel corso del 2019 sono state incorporate alcune delle società controllate; per una migliore comprensione dei dati comparativi è stato predisposto un "bilancio proforma" che somma ai valori dell'esercizio precedente della Bipielle Real Estate anche quelli delle società incorporate. Di seguito prospetto riepilogativo sull'aggregazione avvenuta.



## Le incertezze sull'utilizzo di stime nella predisposizione del bilancio di esercizio

Di seguito l'informativa prevista dal principio contabile internazionale IAS 1 paragrafo 125 e dalle raccomandazioni contenute nei Documenti Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010, in conformità con gli standard espositivi e le casistiche evidenziate dalla Capogruppo ove applicabili.

L'applicazione di alcuni principi contabili implica necessariamente il ricorso a stime ed assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività iscritti in bilancio e sull'informativa fornita in merito alle attività e passività potenziali.

Le assunzioni alla base delle stime formulate tengono in considerazione tutte le informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio nonché ipotesi considerate ragionevoli anche alla luce dell'esperienza storica.

Per loro natura, non è quindi possibile escludere che le ipotesi assunte, per quanto ragionevoli, potrebbero non trovare conferma nei futuri scenari in cui la Società si troverà ad operare. I risultati che si consuntiveranno in futuro potrebbero pertanto differire dalle stime effettuate ai fini della redazione del bilancio e potrebbero conseguentemente rendersi necessarie rettifiche a oggi non prevedibili né stimabili rispetto al valore contabile delle attività e passività iscritte in bilancio. Al riguardo si evidenzia che le rettifiche nelle stime potrebbero rendersi necessarie a seguito dei mutamenti nelle circostanze sulle quali la stessa era fondata, in seguito a nuove informazioni o alla maggiore esperienza registrata.

Tra i principali fattori di incertezza che potrebbero incidere sugli scenari futuri in cui la Società si troverà ad operare non devono essere sottovalutati gli effetti negativi da contagio sull'economia globale e italiana direttamente o indirettamente collegati all'epidemia da Coronavirus, la cui diffusione, iniziata in Cina nel mese di gennaio 2020, potrebbe estendersi anche al di fuori di tale Paese.

Alla data di redazione della presente Relazione finanziaria non è possibile escludere che, qualora la diffusione del virus dovesse estendersi significativamente a livello internazionale, le conseguenze economiche generali e quelle specifiche per Bipielle Real Estate potrebbero essere più severe rispetto a quanto ipotizzabile allo stato attuale, ma di entità difficilmente stimabile.

Di seguito si elencano i processi di stima considerati maggiormente critici al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società:

- stima del valore recuperabile degli immobili detenuti a scopo di investimento;
- determinazione delle rettifiche di valore dei crediti iscritti nell'attivo patrimoniale;
- stima delle perdite presunte di valore a fronte di attività immateriali e di investimenti partecipativi;
- determinazione del fair value di attività e passività finanziarie;
- valutazioni relative all'impairment di attività finanziarie disponibili per la vendita;
- stima della recuperabilità delle attività fiscali per imposte anticipate;
- stima dei fondi per rischi e oneri;
- stima delle obbligazioni relative ai benefici a favore dei dipendenti.

## ALTRI ASPETTI

### Termini di approvazione e pubblicazione del bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio di esercizio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 5 febbraio 2021 e sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci prevista per il giorno 09 aprile 2021.

### Revisione contabile

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 è sottoposto a revisione contabile a cura della società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA, con sede legale in Milano, Piazza Tre Torri 2, iscritta al Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in applicazione dell'incarico conferito a detta società per gli esercizi 2020-2022 con delibera assembleare del 2 aprile 2020.

La relazione di revisione è depositata e messa a disposizione dei soci insieme alla relazione finanziaria annuale, ai sensi dell'art. 2429 del codice civile.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

### Investimenti immobiliari

Le attività materiali comprendono i terreni, gli immobili strumentali, gli investimenti immobiliari, gli impianti tecnici, i mobili e gli arredi e le attrezzature di qualsiasi tipo. Si tratta di attività materiali detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, per essere affittate a terzi, o per scopi amministrativi e che si ritiene di utilizzare per più di un periodo. Nel dettaglio:

- gli immobili detenuti per essere affittati a terzi o per la valorizzazione del capitale investito, tramite la vendita, sono classificati come "attività materiali ad uso investimento" e seguono le regole previste dallo IAS 40;
- gli immobili detenuti nell'ottica di valorizzazione dell'investimento attraverso lavori di ristrutturazione o di riqualificazione, al fine di una successiva vendita, sono classificati come rimanenze e seguono la disciplina prevista dallo IAS 2.

#### **Criteri d'iscrizione**

Le attività materiali sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene. Le spese di manutenzione straordinaria, che comportano un incremento dei benefici economici futuri, vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

Per gli immobili iscritti tra le attività materiali a scopo di investimento, a seguito della chiusura dell'originaria esposizione creditizia (cd. "datio in solutum"), il valore iniziale di iscrizione è pari al fair value ("valore di mercato"), desunto da apposita perizia.

La differenza tra il valore di prima iscrizione dell'immobile ed il valore di carico della precedente esposizione creditizia, oggetto di cancellazione, è rilevata tra le "Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito" fino a concorrenza del valore del credito lordo esistente alla data di iscrizione. Tenuto conto del criterio di valutazione al fair value degli immobili ad uso investimento, come di seguito descritto, nella circostanza in cui il fair value di prima iscrizione dell'immobile dovesse essere superiore rispetto al valore del credito lordo, l'eccedenza è rilevata a conto economico nella voce "Risultato netto delle valutazioni al fair value delle attività materiali e immateriali".

Qualora al momento del perfezionamento dell'operazione, i competenti organi aziendali dovessero avere assunto la decisione di procedere alla dismissione dell'immobile entro un lasso temporale breve, il valore di iscrizione dell'immobile sarà pari al "valore di pronto realizzo", anch'esso desunto da apposita perizia, a meno che non vi siano trattative in corso tali da far presumere un maggior valore di recupero.

In ogni caso, qualora alla data di iscrizione dell'immobile, dovessero sussistere concrete trattative di vendita, dimostrate da impegni assunti dalle parti interessate e deliberate dai competenti organi aziendali, il valore di iscrizione iniziale dovrà tenere conto del prezzo di uscita deliberato, al netto delle eventuali spese di cessione, qualora inferiore rispetto al "valore di mercato" desunto dalla perizia.

#### **Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali**

Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività materiali sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore, ad esclusione:

- degli immobili detenuti a scopo di investimento, per i quali la Società ha adottato l'opzione, consentita dallo IAS 40, di valutarli in base al il metodo del *fair value*;
- delle attività materiali rientranti nella disciplina dello IAS 2, che sono valutate al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo, rappresentato dal prezzo di vendita stimato meno i costi presunti per il completamento e gli altri costi necessari per realizzare la vendita.

#### **Immobili a scopo di investimento: metodo del fair value**

Per gli immobili a scopo di investimento, rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 40, la società ha adottato il metodo di valutazione del *fair value*, in base al quale, successivamente alla rilevazione iniziale, tutti gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value*.

Il metodo del *fair value* prevede che:

- gli incrementi di *fair value* debbano essere rilevati a conto economico come proventi ("Risultato netto della valutazione al *fair value* delle attività materiali ed immateriali");
- i decrementi di *fair value* debbano essere rilevati a conto economico come oneri ("Risultato netto della valutazione al *fair value* delle attività materiali ed immateriali");

In caso di vendita, la differenza tra il corrispettivo della cessione ed il valore di carico deve essere riconosciuta a conto economico, come "Utile (perdita) da cessione di investimenti".

Per le modalità di determinazione del *fair value* e della periodicità di rideterminazione del patrimonio immobiliare e del patrimonio artistico di pregio, si fa rinvio ai criteri illustrati nell' "Informativa sul *fair value*".

#### **Criteri di cancellazione**

Un'attività materiale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione delle attività materiali, determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene, sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità (voce "Utili (Perdite) da cessione di investimenti").



## Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali sono rappresentate da Impianti, Macchinari, Attrezzature, Automezzi e Altri beni. Esse sono detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, sono classificate come "attività materiali ad uso funzionale" e sono iscritte secondo il principio contabile IAS 16.

### Criteria d'iscrizione e valutazione.

Le attività materiali sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene. Le spese di manutenzione straordinaria, che comportano un incremento dei benefici economici futuri, vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

Successivamente all'iscrizione iniziale le attività materiali sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore.

### Ammortamenti

Le attività materiali ad uso funzionale sono sistematicamente ammortizzate lungo la loro vita utile stimata, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti, ad eccezione dei terreni in quanto avente vita utile illimitata, siano essi stati acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati.

La quota di ammortamento deve essere in grado di riflettere il deperimento dei cespiti nel tempo a seguito del loro utilizzo, tenuto conto delle spese di manutenzione di carattere straordinario, che possono portare ad un incremento del valore dei cespiti.

Il valore ammortizzabile è rappresentato dal costo del bene al netto del valore residuo al termine del processo di ammortamento, qualora ritenuto significativo.

Di seguito sono indicati i periodi di vita utile sulla base dei quali è calcolato l'ammortamento delle attività materiali:

Impianti	7 esercizi
Macchine elettroniche per ufficio	5 esercizi
Attrezzature	7 esercizi
Mobili	9 esercizi
Arredamento	7 esercizi
Oneri pluriennali	13 esercizi

Le Immobilizzazioni materiali sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione/vendita e/o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione e non sono attesi benefici economici futuri. L'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'esercizio dell'eliminazione.

### Beni in leasing

I diritti d'uso oggetto dei contratti di locazione finanziaria sono rilevati come attività al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nello stato patrimoniale come passività per locazioni finanziarie. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso di interesse costante sulla passività residua. Gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio.

### Partecipazioni

La voce include le interessenze detenute in società direttamente controllate, collegate, soggette a controllo congiunto nonché le partecipazioni di minoranza in società controllate e collegate appartenenti al Gruppo Banco BPM. Lo IAS 27 prevede che nel bilancio separato le controllate, le società sottoposte a controllo congiunto e le collegate siano valutate con il metodo del costo, oppure in conformità allo IAS 39. A ciascuna categoria deve essere applicato il medesimo criterio di valutazione.

Si definisce "controllata" la società su cui si esercita il controllo. Tale condizione si configura quando si ha il potere di determinare, direttamente o indirettamente, le scelte amministrative e della gestione dell'impresa così da poter ottenere i relativi benefici. Ciò avviene quando è detenuta, direttamente e/o indirettamente, più della metà dei diritti di voto o in presenza di altre condizioni di controllo di fatto, quali ad esempio la nomina della maggioranza degli Amministratori.

un'influenza significativa in tutti i casi in cui detiene il 20% o una quota superiore dei diritti di voto e, indipendentemente dalla quota posseduta, qualora sussista il potere di partecipare alle decisioni gestionali e finanziarie delle partecipate in virtù di particolari legami giuridici, quali patti parasociali (patti di sindacato), aventi la finalità per i partecipanti al patto di assicurare la rappresentatività negli organi di gestione e di salvaguardare l'unitarietà di indirizzo della gestione, senza tuttavia averne il controllo.

sono considerate società a controllo congiunto quelle per cui vi sono accordi contrattuali o di altra natura in base ai quali è necessario il consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo per l'assunzione di decisioni finanziarie e gestionali aventi valenza strategica.

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie classificate nella presente categoria sono rilevate al costo, inclusivo dell'eventuale avviamento pagato in sede di acquisizione, il quale non è pertanto oggetto di autonoma e separata rilevazione.

Successivamente, le partecipazioni sono valutate al costo, eventualmente rettificato per perdite di valore.

Se esistono evidenze che il valore di una partecipazione possa aver subito una riduzione, si procede alla stima del valore recuperabile della partecipazione stessa, che rappresenta il maggiore tra il fair value, al netto dei costi di vendita, e il valore d'uso. Qualora i motivi della perdita di valore siano rimossi a seguito di un evento verificatosi successivamente alla rilevazione della riduzione di valore, vengono effettuate riprese di valore con imputazione a conto economico fino a concorrenza dell'impairment in precedenza rilevato.

I dividendi sono contabilizzati come ricavi nel momento in cui sorge il diritto al ricevimento degli stessi, ovvero quando ne è deliberata la distribuzione, a prescindere dal fatto che trattasi di dividendi che si sono generati anteriormente o successivamente alla data di acquisizione. Il rischio che la contabilizzazione del dividendo a conto economico possa comportare una sopravvalutazione della partecipazione, qualora relativo a utili formati in data antecedente all'acquisizione, è superato dalla conduzione del test d'impairment della partecipazione stessa.

Le attività finanziarie vengono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse o quando l'attività finanziaria viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici a essa connessi.

### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali, sono iscritti al valore nominale. Si tiene conto delle eventuali perdite durevoli di valore che sono portate a diretta rettifica dell'importo e corrispondentemente imputate a conto economico.

Appropriate svalutazioni per stimare gli importi non recuperabili sono iscritte a conto economico quando vi è evidenza oggettiva che i crediti hanno perso valore. Le svalutazioni sono determinate in misura pari alla differenza tra il valore di carico dei crediti e il valore attuale dei flussi di cassa futuri stimati.

L'introduzione dei principi contabili IFRS 9 non hanno apportato significative modifiche rispetto quanto già si faceva con i precedenti principi IAS 39.

### **Rimanenze**

Gli investimenti immobiliari sono classificati fra le Rimanenze quando la società intende destinare tale investimento alla vendita e sono valutate al minore fra costo e valore netto di realizzo.

Il costo dell'investimento immobiliare al momento della rilevazione iniziale è rappresentato dal costo al netto dell'ammortamento cumulato alla data del trasferimento; il valore netto di realizzo rappresenta il prezzo di vendita stimato meno i costi stimati di completamento e gli altri costi necessari per realizzare la vendita.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono iscritti al valore nominale. La voce include cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a vista 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 possedute per la vendita**

La voce include le attività non correnti, il cui valore sarà recuperato principalmente dalla vendita piuttosto che attraverso l'uso continuativo. Tali attività sono iscritte al minore tra il valore netto contabile ed il valore corrente al netto dei costi di vendita.

### **Benefici per i dipendenti**

Il valore attuale dei debiti nei confronti dei dipendenti per benefici erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro attraverso programmi a benefici definiti, è calcolato sulla base del metodo del "projected unit credit method" secondo quanto richiesto dallo IAS 19, come da Regolamento CE N° 475 del 5 giugno 2012.

Pertanto l'importo riflette gli eventuali futuri incrementi salariali e le correlate dinamiche statistiche ed attuariali.

La valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti.

Gli utili e le perdite attuariali, che si originano per effetto di aggiustamenti delle precedenti ipotesi attuariali formulate, a seguito dell'esperienza effettivamente riscontrata o a causa di modificazione delle stesse ipotesi attuariali, comportano una rimisurazione della passività netta e sono imputabili in contropartita di una riserva di patrimonio netto.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di un'obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivante da dichiarazioni o comportamenti dell'impresa che terminano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della miglior stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, e le date di pagamento attendibilmente stimabili, e comunque per i fondi il cui esborso è previsto oltre i 12 mesi, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte sulla base della curva dei tassi di mercato in essere alla data di valutazione. L'effetto dell'attualizzazione, ovvero gli oneri derivanti dal trascorrere del tempo, è rilevato a conto economico nella voce "oneri e proventi finanziari".

## Debiti verso Banche

I prestiti bancari fruttiferi sono rilevati in base agli importi incassati, al netto dei costi dell'operazione e successivamente valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti bancari a breve come gli scoperti di conto corrente sono esposti in bilancio nelle passività correnti al loro valore nominale comprensivo di interessi e spese e non sono soggetti ad attualizzazione.

## Debiti :

- **commerciali:** i debiti commerciali, verso banche e le passività correnti sono inizialmente rilevati al costo, corrispondente al fair value della passività al netto dei costi di transazione che sono direttamente attribuibili all'emissione della passività stessa.

A seguito della rilevazione iniziale, le passività finanziarie scadenti oltre i 12 mesi sono valutate con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo, mentre quelle con scadenza entro i 12 mesi sono valutate al costo.

- **tributari:** I debiti tributari sono rilevati al valore nominale e classificati tra le passività correnti;

- **previdenziali:** I debiti previdenziali sono rilevati al valore nominale e classificati tra le passività correnti.

## Crediti e debiti verso banche e clientela

Per i rapporti creditizi verso banche o clientela, iscritti in bilancio al costo ammortizzato, si è determinato un fair value ai fini di informativa nella Nota Integrativa, come richiesto dal principio contabile di riferimento IFRS 7. In particolare, le principali casistiche per il bilancio della società sono le seguenti:

- **crediti "deteriorati":** il fair value è assunto pari al valore di bilancio ed è classificato in corrispondenza del livello 3 nella gerarchia di fair value. Per tali esposizioni il prezzo di uscita risulterebbe influenzato in misura significativa dalle previsioni sulle perdite di valore, che sono frutto di una valutazione soggettiva, con riferimento alle possibilità di recupero ed alla relativa tempistica; in virtù di ciò, si ritiene che la considerazione dell'evoluzione dei tassi di interesse di mercato sia un fattore del tutto marginale nella determinazione del fair value;

- **attività e le passività a vista o con scadenza nel breve periodo, in bonis:** il valore contabile di iscrizione è considerato una buona approssimazione del fair value. Il fair value così determinato viene convenzionalmente classificato in corrispondenza del livello 2 nella gerarchia di fair value.

## Ricavi

Le vendite di beni sono riconosciute quando la società ha trasferito all'acquirente i rischi e i benefici significativi connessi alla proprietà dei beni.

I ricavi per la cessione di immobili sono riconosciuti in occasione della sottoscrizione dei corrispondenti atti notarili di compravendita. I ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi relativi alla prestazione di servizi sono contabilizzati quando il servizio è reso o maturato secondo il principio di competenza ovvero in base allo stadio di completamento del servizio prestato rilevato alla data di bilancio. L'esito della transazione viene ritenuto stimabile in modo affidabile quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte:

- l'ammontare del provento e lo stato di completamento della transazione nonché i relativi costi, alla data di bilancio possono essere misurati in modo attendibile;

- è probabile che i benefici economici associati alla transazione andranno a beneficio della Società;

Quando l'esito della transazione relativa alla prestazione di servizi non può essere misurato in modo attendibile, i proventi sono contabilizzati solo nella misura in cui i costi sostenuti ad essi riferibili siano recuperabili.



## Costi:

### - acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi sono contabilizzati quando sono sostenuti e precisamente:

- quando ne è divenuta certa l'esistenza;
- quando è determinabile in modo obiettivo l'ammontare;
- quando nella sostanza dell'operazione è possibile riscontrare che la società ha sostenuto il costo in base al principio di competenza.

I costi per godimento di beni di terzi sono classificati tra i costi per servizi essendo il conto economico esposto per natura.

### - personale

I costi per il personale comprendono i benefici a breve termine quali stipendi, contributi per oneri sociali, indennità di ferie e assenza per malattia e benefici in natura per il personale in servizio.

- i benefici a breve termine quali stipendi, contributi per oneri sociali, indennità di ferie e assenza per malattia e benefici in natura per il personale in servizio. La società contabilizza i costi a breve termine quando il dipendente ha reso il proprio servizio alla stessa. La valutazione iniziale del beneficio a breve termine è il valore non attualizzato che l'impresa ha pagato o si attende di pagare.

- i benefici successivi al rapporto di lavoro quale il TFR;
- altri benefici a lungo termine.

### - oneri finanziari

Gli oneri finanziari includono tutti i costi che derivano dal finanziamento delle sue attività. Gli stessi includono:

- gli interessi sugli scoperti di conto corrente;
- gli interessi sui prestiti a breve e lungo termine;
- gli interessi connessi ai leasing finanziari;

La contabilizzazione avviene nel periodo di maturazione.

La valutazione degli oneri finanziari sui prestiti a breve riflette l'interesse pagato o accantonato durante l'esercizio.

## Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio includono le imposte correnti, anticipate e differite.

Le imposte anticipate e 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 di bilancio e il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale.

Le imposte correnti sono calcolate sul risultato imponibile dell'esercizio in conformità alla normativa vigente ed utilizzando le aliquote in vigore alla data di bilancio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi ed esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili.

Le imposte sul reddito differite ed anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti secondo il principio contabili internazionali IAS 12 e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali e 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. Esse sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività per imposte anticipate sono iscritte quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro utili fiscali sufficienti in modo da permettere che tale attività possa essere utilizzata. La recuperabilità delle attività per imposte anticipate viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo. Le stesse imposte sono iscritte in quanto ritenute recuperabili attraverso l'adesione al consolidato fiscale della Capogruppo.

Il valore di carico delle attività fiscali per le imposte anticipate è rivisto ad ogni data di bilancio 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 passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili,

Tali attività e passività 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.



## INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

### Informativa di natura qualitativa

Il fair value è definito come il prezzo che verrebbe percepito per la vendita di una attività o pagato per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato, alle condizioni correnti alla data di valutazione nel mercato principale o nel mercato più vantaggioso (prezzo di uscita).

Ai fini della misurazione al fair value delle attività e passività, finanziarie e non, il principio IFRS 13 definisce una triplice gerarchia di fair value, basata sull'osservabilità o meno dei parametri di mercato:

1. Quotazioni desunte da mercati attivi (livello 1):

la valutazione è effettuata sulla base dei prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche.

2. Metodi di valutazione basati su parametri di mercato osservabili (livello 2):

la valutazione dello strumento finanziario è basata sui prezzi desumibili dalle quotazioni di mercato di attività simili o mediante tecniche di valutazione per le quali tutti i fattori significativi, compresi gli spread creditizi e di liquidità, sono desunti da dati osservabili di mercato. Tale livello implica contenuti elementi di discrezionalità nella valutazione, in quanto tutti i parametri utilizzati risultano attinti dal mercato (per lo stesso titolo e per titoli similari) e le metodologie di calcolo consentono di replicare quotazioni presenti su mercati attivi.

3. Metodi di valutazione basati su parametri di mercato non osservabili (livello 3):

la determinazione del fair value fa ricorso a tecniche di valutazione che si fondano, in misura rilevante, su input significativi non desumibili dal mercato e comporta, pertanto, stime ed assunzioni da parte del management.

### Modalità di determinazione del fair value:

#### Patrimonio Immobiliare

Il fair value degli immobili, siano essi detenuti a uso funzionale o a scopo di investimento, viene determinato attraverso il ricorso ad apposite perizie predisposte da parte di società indipendenti qualificate ed operanti nel ramo specifico in grado di fornire valutazioni immobiliari sulla base degli standard RICS Valuation.

Tali standard garantiscono che:

- il fair value venga determinato del principio contabile internazionale IFRS 13, ossia rappresenti l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;
- i periti presentino dei requisiti professionali, etici e di indipendenza allineati alle previsioni degli standard internazionali ed europei.

In relazione alla prima applicazione dei nuovi criteri valutativi (valore rideterminato/fair value), alla data del 31 dicembre 2019 per tutte le unità immobiliari di proprietà del Gruppo si è proceduto a misurarne il fair value, sulla base di apposita perizia predisposta da primaria società qualificata e certificata RICS. Nel dettaglio, per gli immobili di importo significativo, ossia per gli immobili di valore superiore a 5 milioni, la perizia è di tipo "full", ossia condotta mediante un sopralluogo dell'immobile, oltre che attraverso un'analisi di dettaglio della documentazione disponibile. Per i restanti immobili è stato invece possibile ricorrere ad una perizia di tipo "desktop", ossia basata sull'esame della documentazione, senza alcun sopralluogo dell'immobile. Le suddette linee guida saranno seguite, a regime, in occasione delle future revisioni di fair value.

Con riferimento alla periodicità di aggiornamento delle perizie, la policy di Gruppo prevede che per gli immobili a scopo di investimento sia necessario effettuare un aggiornamento annuo, tenuto conto che il criterio di misurazione di tali cespiti è il fair value.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del fair value possono basarsi sul metodo finanziario reddituale (Discounted Cash Flows), sul metodo comparativo di mercato, sul metodo della trasformazione, in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Qualora sia utilizzato il metodo finanziario reddituale in presenza di contratti di locazione, per gli asset locati con contratti verso società riconducibili al Gruppo Banco BPM, si è tenuto conto del relativo contratto in essere, nel presupposto, condiviso dal Cliente e coerente con il suo piano industriale, che l'attuale tenant (la Banca) prosegua la locazione dell'Asset almeno fino alla prima scadenza contrattuale per poi riportare il canone a valori di mercato.





## TABELLE DI DETTAGLIO

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

Le attività non correnti ammontano ad Euro/000 853.316 e si compongono come specificato nelle tabelle seguenti:

#### Nota 1: INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo investimenti immobiliari	Valore	INCREMENTI	DECREMENTI	VENDITE	Riclassifica	ADEGUAM.	TOTALE
	01/01/2020	2020	2020	2020	in via di dism	VALORE	31/12/2020
Immobili uso investimento - Fabbricati	258.687	3.158	-345		-2.182	-9.652	249.666
Immobili uso investimento - Terreni	562.481	223	-199		-5.837	-10.633	546.035
	821.168	3.381	-544	0	-8.019	-20.285	795.701
Immobili e quota terreno in via di dismissione	9.827	159		-3.951	8.019	-1.496	12.558
	<b>830.995</b>	<b>3.540</b>	<b>-544</b>	<b>-3.951</b>	<b>0</b>	<b>-21.781</b>	<b>808.259</b>

nell'ambito delle attività svolte dalle società del gruppo Banco BPM, sono ad uso funzionale solo una parte di essi per un valore di Euro/000 471.606.

Le rettifiche per adeguamento di valore si riferiscono alle valutazioni effettuate nel corso del periodo come previsto dal Regolamento di Gruppo. La riduzione risente di un maggior rischio generalizzato legato alla pandemia che ha pesato per circa il 4% del valore complessivo; in particolare sono stati ridotti i valori di alcuni immobili locati a clienti nel settore retail e turistico e quelli di alcune aree edificabili il cui progetto di sviluppo è stato rallentato. Ridotti anche i valori di alcuni immobili utilizzati dal Gruppo come sedi di lavoro e alcuni edifici cielo terra a destinazione terziario. Le variazioni in aumento sono pari ad Euro/000 10.533 e quelle negative a Euro/000 32.314.

#### Nota 2: IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo immob.ni materiali	31/12/2020			31/12/2019		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore netto
	Mobili e Arredi	3.564	-3.468	97	3.562	-3.420
Impianti e Macchinari	14.030	-8.918	5.111	12.675	-7.337	5.337
Sistemi elettronici	1.308	-1.308	0	1.308	-1.307	0
Autovetture	27	-27	0	22	-22	0
Migliorie su beni propri	1.356	-910	446	1.356	-842	514
	<b>20.285</b>	<b>-14.631</b>	<b>5.654</b>	<b>18.922</b>	<b>-12.930</b>	<b>5.993</b>

Gli impianti e macchinari si riferiscono principalmente ad impianti di riscaldamento e condizionamento installati presso le varie sedi del Gruppo.

Le migliorie su beni propri si riferiscono a manutenzioni straordinarie (nuovi gruppi frigoriferi ad emissioni non inquinanti) su parti comuni della sede di Lodi.

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti costo storico	31/12/2019	Incr.ti	Decrementi	31/12/2020
	Mobili e Arredi	3.562	3	
Impianti e Macchinari	12.675	1.355		14.030
Sistemi elettronici	1.308			1.308
Autovetture	22	5		27
Migliorie su beni propri	1.356			1.356
	<b>18.922</b>	<b>1.363</b>		<b>20.285</b>

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti fondo ammortamento	31/12/2019	Amm.li	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
	Mobili e Arredi	-3.420	-47		
Impianti e Macchinari	-7.337	-1.581			-8.919
Sistemi elettronici	-1.307	0			-1.308
Autovetture	-22	-2	-2		-27
Migliorie su beni propri	-842	-68			-910
	<b>-12.930</b>	<b>-1.699</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<b>-14.631</b>

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione a decorrere dal momento in cui cominciano a produrre benefici economici per l'impresa.

### Nota 3: IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo Immob.ni materiali	31 dicembre 2020			31 dicembre 2019		
	Costo storico	F.do Amm.to	F.do Svalut.ne Valore netto	Costo storico	F.do Amm.to	F.do Svalut.ne Valore netto
Software applicativo	893	-893	0	893	-893	0
Altri	37	-37	0	37	-37	0
	930	-930	0	930	-930	0

### Nota 4: PARTECIPAZIONI

La tabella di seguito riportata riepiloga le partecipazioni detenute dalla società sulle sue dirette controllate alla data del 31 dicembre 2020, nonché le movimentazioni intervenute sulle stesse nel corso del periodo in esame.

In imprese controllate	Valori espressi in migliaia di Euro						
	Saldo 01/01/2020	Vers.to Soci	Acquisti / Fusioni / Scissioni	Sval.ni	Saldo al 31/12/2020	% di part.ne	Patrimonio Netto al 31/12/2020
Sirio Immobiliare S.r.l.	10.311			0	10.311	100%	10.346
Lido dei Coralli S.r.l.	659			198	461	100%	461
Consorzio AT01	95				95	100%	0
BP Trading Immobiliare S.r.l.	2.673			295	2.378	100%	2.378
Terme Ioniche S.r.l.	2.001			231	1.770	100%	2.001
Terme Ioniche società agricola S.r.l.	557				557	100%	847
<b>Totale imprese controllate</b>	<b>16.295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>724</b>	<b>15.572</b>		
In altre imprese	Saldo 01/01/2020	Liquidazione	Acquisti / Fusioni	Sval.ni	Saldo al 31/12/2020	% di part.ne	Patrimonio Netto al 31/12/2020
Colombera S.p.A.	73				73	1,93%	
Sviluppo Turistico Lago Iseo S.p.A.	3				3	0,18%	
Argini Polcevera S.c.a.r.l.	3				3	6,67%	
Nuovo Mondo S.c.a.r.l.	0				0	10,00%	
Consorzio P.I.CHI.	0				0	0,00%	
Caf dell'industria dell'Emilia Centrale Spa	1				1	0,07%	
<b>Totale altre imprese</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>		
<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>16.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>724</b>	<b>15.651</b>		

Le rettifiche riguardano principalmente le società di scopo il cui reddito è diminuito in seguito alla crisi che ha colpito i conduttori dei relativi immobili.

### Nota 5: ATTIVITA' FINANZIARIE

Valori espressi in migliaia di Euro

CREDITI VS CONTROLLATE	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
		1.580		1.580
BP Trading: finanziamento	200		200	
Consorzio AT01 : finanziamento	30		30	
Terme Ioniche: finanziamento	964		964	
Terme Ioniche Agricola: finanziamento	386		386	
<b>CREDITI VS ALTRE IMPRESE</b>		<b>37</b>		<b>37</b>
Crediti verso Argini Polcevera (cant.112) - Finanziamento infruttifero	37		37	
		<b>1.617</b>		<b>1.617</b>

**Nota 6: ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI**

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
Caparre confirmatorie		59		59
Depositi cauzionali		644		644
Crediti acquistati	13.636		13.636	
F.do Svalutazione crediti acquistati	-7.408	6.228	-7.408	6.228
Crediti diversi	1.671		2.679	
F.do Svalutazione crediti diversi	-200	1.471	-200	2.479
<b>ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		136		136
Credito vs Capogruppo - Deduc.parz.IRAP		136		136
		8.538		9.545

La voce "Altre attività non correnti" è prevalentemente composta da:

"Crediti acquistati" rivenienti dall'incorporazione di Italease Gestione Beni (IGB) riguardanti crediti in contenzioso dalla stessa acquisiti dalla ex Banca Italease nel 2005 (società fusa in Banco Popolare ora Banco BPM nel 2017). Sono iscritti al loro valore nominale e svalutati in base alla loro esigibilità, tenendo conto anche delle garanzie che li assistono.

- La voce "Crediti diversi" si riferisce:

- al credito verso il Gruppo Risanamento per Euro/000 631 ridotto per come previsto dall'accordo quadro stipulato in data 28 luglio 2020;

- a crediti rivenienti dall'incorporazione di Italease Gestione Beni per Euro/000 1.035, svalutati per Euro/000 200 che riguardano il credito per la restituzione di un anticipo corrisposto ad un soggetto divenuto poi inadempiente. Il contenzioso è stato favorevole in Cassazione;

- altri crediti per Euro/000 5 rivenienti dalla fusione per incorporazione della Società Sviluppo Comparto 8 e relativi al credito vantato nei confronti della Società "Cavarossa S.r.l." per l'anticipo relativo alla quota di costituzione del "Consorzio AT01".

- La voce "Altre attività non correnti" rileva il credito per l'istanza di rimborso IRES sul costo del personale ai fini IRAP delle annualità 2007 / 2011 (minor carico fiscale).

**Nota 7: IMPOSTE ANTICIPATE (e DIFFERITE)**

Le attività fiscali anticipate, sono iscritte se è probabile che sarà realizzato un reddito imponibile futuro a fronte del quale potrà essere recuperata l'attività stessa e tenendo conto delle possibilità di recupero offerte dalla specifica normativa fiscale vigente che potrebbe prevedere possibilità di realizzo anche in assenza di imponibili fiscali.

Inoltre le attività fiscali per imposte anticipate che non risultino recuperabili in una prospettiva individuale possono essere recuperate nell'ambito del Consolidato fiscale del Gruppo Banco BPM di cui la società fa parte.

Sulla base di tali presupposti e di quanto rappresentato dalla Capogruppo circa la recuperabilità delle differenze temporanee in ambito consolidato fiscale, alla data in esame, la società rileva:

- Imposte anticipate attive per Euro/000	58.068	
- Imposte differite passive per Euro/000	31.913	26.155

Il dettaglio delle imposte anticipate è illustrato nel paragrafo "Note relative alla fiscalità anticipata e differita".

L'esposizione compensata delle imposte anticipate e differite è conforme a quanto previsto dallo IAS12, paragrafi 74 e 75.

## ATTIVITA' CORRENTI

Le attività correnti pari ad Euro/000 357.520 e sono dettagliate nelle tabelle seguenti:

### Nota 8: CREDITI COMMERCIALI

	Valori espressi in migliaia di Euro			
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Clienti Terzi</b>		1.072		1.089
Clienti terzi	3.748		3.511	
Fondo svalutazione crediti	<u>-2.676</u>		<u>-2.422</u>	
		4.936		6.685
<b>Società del gruppo:</b>				
<b>Controllante</b>		2.177		2.729
Banco BPM	2.177		2.729	
<b>Controllate</b>		29		48
Sirio Immobiliare	10		8	
BP Trading Immobiliare	10		10	
Lido dei Coralli	0		20	
Terme ioniche	8		8	
Terme ioniche Soc. Agricola	<u>2</u>		<u>2</u>	
		2.730		3.909
<b>Gruppo</b>				
PMG	10		10	
BRF Property	8		0	
Sagim	10		0	
Marinai d'Italia	10		8	
Release	<u>2.693</u>		<u>3.891</u>	
		6.008		7.774

I crediti verso clienti sono così composti:		Euro/000	
Clienti terzi per fatture emesse		3.605	
Clienti terzi per fatture da emettere		<u>143</u>	3.748
Fondo svalutazione			<u>-2.676</u>
			1.072
Soc.del Gruppo per fatture emesse		3.390	
Soc.del Gruppo per fatture da emettere		<u>1.545</u>	<u>4.936</u>
			6.008

Il credito verso clienti è composto da crediti per locazioni e servizi resi; il fondo svalutazione è portato a diretta decurtazione del valore degli stessi ed è adeguato sulla base delle effettive possibilità di realizzo nonché in relazione alla loro anzianità.

### Nota 9: ATTIVITA' FISCALI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Crediti Tributari</b>		
IRAP: crediti d'imposta	4	0
IRAP: acconti d'imposta	54	0
Erario Iva a credito	581	89
Erario c/crediti d'imposta	<u>3.870</u>	<u>3.869</u>
	4.509	3.957

I crediti tributari sono composti principalmente dalla voce Erario c/crediti d'imposta per Euro/000 3.870 relativamente a somme per crediti fiscali chiesti a rimborso relativi agli anni dal 1993 al 1999 (maturati sulla incorporata Servizi Immobiliari Banca Caripe), per i quali è in corso una contestazione con l'Agenzia delle Entrate per il riconoscimento degli interessi.

La voce "IRAP:acconti d'imposta" risulta pari ad Euro/000 54 per effetto della compensazione con l'imposta a carico dell'esercizio.

### Nota 10: ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

	Valori espressi in migliaia di Euro			
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Controllante</b>		5.010		5.036
Banco BPM	5.010		5.036	
<b>Crediti da consolidato Fiscale</b>		3.419		0
IRES: acconti d'imposta	3.419		0	
Ritenute d'acconto su interessi attivi	<u>0</u>		<u>0</u>	
		452		411
<b>Società del gruppo</b>				
PMG	452		411	
<b>Verso Altri</b>		1.210		1.391
<b>Altri crediti</b>		1.204		1.317
Crediti diversi	264		305	
Fornitori c/anticipi	<u>940</u>		<u>1.013</u>	
<b>Ratei attivi</b>		6		74
Risconti attivi vari	1		69	
Note di accredito da ricevere	<u>4</u>		<u>4</u>	
		10.091		6.838

Le Altre Attività Correnti sono prevalentemente composte come di seguito specificato:

- crediti verso controllante: si riferiscono per Euro/000 5.010 alla garanzia prestata da Banco BPM relativa all'immobile in Mozzacica che, in quanto svalutato, viene "compensato" dalla garanzia sulla minusvalenza
- "crediti da consolidato fiscale" espongono crediti e acconti Ires per 17 milioni di Euro al netto della compensazione delle imposte a carico dell'esercizio per pari a 13,6 milioni.
- "crediti verso società del gruppo", nello specifico verso PMG di Euro/000 452 per i pagamenti di fatture fornitori anticipati per conto della stessa;
- "crediti verso altri" che sono prevalentemente formati dalla voce "Fornitori c/anticipi" che rileva somme versate a fronte delle quali non è ancora stata contabilizzata la relativa fattura.

#### Nota 11: RIMANENZE

	Valori espressi in migliaia di Euro			
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
Rimanenze beni mobili		15		15
Rimanenze Prodotti finiti	14.267		21.834	
Fondo svalutazione immobili in rimanenza	0	14.267	-6.658	15.177
		14.282		15.192

Nella tabella seguente è riportata in dettaglio la composizione delle immobilizzazioni in rimanenza e delle relative rettifiche di valore:

Specifica immobili in rimanenza	Valori espressi in migliaia di Euro					
	31 dicembre 2020			31 dicembre 2019		
	Val. Lordo	Valore rettifica	Val. netto	Val. Lordo	Valore rettifica	Val. netto
Alassio: Negozio	383		383	383		383
Bologna: Posti auto coperto e scoperto	492	-217	275	1.006	-210	796
Brescia: Terreno (ex B.go Centrale)	13.447	-4.877	8.570	13.447	-4.607	8.840
Capoliveri: Terreno agricolo	10	0	10	10	0	10
Ferrandina: Appartamenti/box	469	0	469	469	0	469
Legnago: Ufficio	511	-41	470	511	-21	490
Lodi: Terreno Pieve Fissiraga	1.203	-623	580	1.203	-623	580
agricolo	337	0	337	337	0	337
urbana/capannone	688	-318	370	688	-298	390
San Benedetto Po: Capannone	259	-69	190	259	-59	200
Sesto Fiorentino: Terreno agricolo	24	0	24	24	0	24
agricoli	288	0	288	288	0	288
Siena: Appartamenti/Uffici da fusione Braidense	1.006	-496	510	1.006	-476	530
Vignate: Capannone/Terreno agricolo	2.161	-371	1.790	2.161	-321	1.840
	21.278	-7.011	14.267	21.792	-6.615	15.177
<b>Riclassificati a Immobili in via di dismissione:</b>						
Lodi: Terreno area ex ABB	22.863	-12.763	10.100	22.863	-12.763	10.100
auto/magazzino	17.707	-10.607	7.100	17.707	-10.607	7.100
Bologna: Appartamento e posto auto scoperto	514	0	514	0	0	0
	41.084	-23.370	17.714	40.570	-23.370	17.200

#### Nota 12: DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro/000 322.630 e sono composte per:

- Euro/000 322.630 per giacenza sui conti correnti, di cui alla specifica nella tabella seguente;
- Euro/000 1 per cassa contanti

	Valori espressi in migliaia di Euro			
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
Banche del gruppo		322.630		343.836
Banco BPM rapporti di conto corrente	322.630		343.836	
c/c 2001-543460	322.630		343.836	
Cassa contanti		1		0
		322.630		343.836

#### ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

##### Investimenti immobiliari

Le "attività destinate alla vendita" ammontano ad Euro/000 30.273 pari al valore netto contabile degli immobili classificati sia ad uso investimento a rimanenze, per i quali sono in corso trattative di vendita avanzate e/o preliminari di vendita.

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Capitale sociale	298.418	298.418
Riserva da sovrapprezzo	10.735	10.735
Riserva legale	12.708	11.078
Altre riserve	826.921	827.100
Utili / Perdite a nuovo esercizi precedenti	40.389	40.389
Utile / perdita di periodo	23.113	32.586
	<b>1.212.284</b>	<b>1.220.306</b>

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, è costituito da n° 115.666.041 azioni ordinarie da Euro 2,58 nominali cadauna.

La voce altre riserve al 31/03/2020 è così composta:

Riserva conversione IAS - FTA	3.659	
IAS: Rettifiche di patrimonio per adeguamento criteri	1.463	
IAS: Riserva attuariale ex riforma TFR	45	
IAS: Riserva attuario (ex 2010)	-12	
Riserva di rivalutazione	66	
Riserva di rivalutazione l. 342/2000	2.248	
Riserva da valutazione AFS	0	
Riserva di utili (FTA IAS 40)	97.541	
Riserva da Fusione (ex IBP e BRAIDENSE)	662.273	
Riserva da Fusione (ex IGB SC2 EPI E TT)	61.604	
Riserva da fusione (ex MANZONI 65)	-1.951	
Altre riserve	94	
Riserve da valutazione utile e perdite attuariali	-109	826.921

Il periodo in esame chiude con un utile netto di Euro/000 **23.113**

Per le variazioni del Patrimonio Netto si rimanda alla tabella esposta nella sezione "Schemi di Bilancio" nella quale è esposta in dettaglio tutta la movimentazione intervenuta nel periodo in esame e nell'esercizio precedente.

In tale sezione è altresì riportata l'indicazione della distribuibilità delle riserve.

### PASSIVITA' NON CORRENTI

Le passività non correnti pari ad Euro/000 6.150 si compongono come specificato nelle tabelle seguenti:

#### Nota 15: ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Depositi cauzionali su locazione immobili	1.451	1.460
Caparre confirmatorie	456	30
Debiti vs/Risanamento	0	1.639
	<b>1.908</b>	<b>3.129</b>

La voce "depositi cauzionali" riveniente dalla fusione della società incorporata Sviluppo Comparto 8 avvenuta nel corso del primo semestre 2019, rileva il deposito sul contratto d'affitto stipulato con la Word Food Programme. Il "debito verso Risanamento" di Euro/000 1.639 risulta azzerato per effetto dell'accordo quadro stipulato il 28 luglio 2020.

## Nota 16: FONDI PER RISCHI ED ONERI

La voce "Fondo rischi ed oneri" è composta come di seguito indicato:

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Fondi rischi fiscali	0	0
Fondo rischi controversie legali	53	53
<i>ex Italease Gestione Beni - Contenzioso CIT</i>	53	53
Fondo rischi diversi	3.690	4.390
<i>Controversie su patrimonio immobiliare (ex Italease Gestione Beni)</i>	500	500
<i>Fondo Rischi Iniziative di sviluppo immobiliare</i>	2.500	2.500
<i>Contenziosi Dodici - Immobili di proprietà (ex SC8)</i>	50	750
<i>Fondo spese (Cantiere Nuovo Mondo)</i>	39	39
<i>Altri fondi per rischi ed oneri</i>	433	433
<i>Fondo rischi su crediti</i>	109	109
<i>Fondo rischi partecipazioni (Bussentina)</i>	59	59
	3.743	4.443

Il Fondo rischi diversi è costituito dall'accantonamento della ex società Italease Gestione Beni, incorporata nel 2017, per fronteggiare possibili controversie di varia natura inerenti parte del patrimonio immobiliare nonché, dagli accantonamenti rivenienti da Sviluppo Comparto 8, società incorporata nel corso dell'esercizio 2019, relativi a contenziosi ancora in essere alla data di incorporazione e a rischi operativi legati alla possibilità di completamento del processo di sviluppo immobiliare. Il decremento del Fondo rischi è dovuto ad una transazione sottoscritta con il promittente acquirente di un terreno che reclamava la restituzione di quanto versato, a seguito della risoluzione del preliminare di vendita.

## Nota 17: FONDI RELATIVI AL PERSONALE

La voce "Fondi relativi al personale" ammonta ad Euro/000 499 ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Trattamento di fine rapporto</b>		
<i>Valore iniziale</i>	110	436
<i>Incrementi</i>	37	69
- <i>versamenti a fondo pensione / tesoreria inps</i>	-36	-65
<i>Utilizzi per erogazione e passaggi</i>	-6	-309
<i>Decremento/Incremento a Patrimonio Netto</i>	0	-21
	104	110
Altri fondi del personale dipendente	394	790
- <i>premi fedeltà</i>	11	12
- <i>incentivi all'esodo</i>	0	0
- <i>fondi di solidarietà</i>	333	665
- <i>altri fondi del personale</i>	51	113
<b>TFR finale</b>	499	900

La tabella sopra esposta riporta i valori della movimentazione intervenuta nel corso del periodo sul TFR e il totale degli utilizzi per erogazione e passaggi infragruppo.

## Nota 18: IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE

Si rimanda alle "Note relative alla fiscalità anticipata e differita" per il dettaglio delle stesse.

## PASSIVITA' CORRENTI

Le passività correnti pari ad Euro/000 22.675 sono dettagliate nelle tabelle seguenti:

## Nota 19: DEBITI VERSO BANCHE e ALTRI FINANZIATORI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Banche del gruppo	0	1
<i>Banco BPM: rapporto di conto corrente</i>	0	1
Debiti impliciti Leasing	12.375	37.497
	12.375	37.499

La voce "debiti impliciti Leasing" riporta il debito residuo sul contratto di Leasing in scadenza il 1° giugno 2021, stipulato dalla società Sviluppo Comparto 8 fusa per incorporazione in BRE il 28 giugno 2019 che si è ridotto per effetto del riscatto rateizzato in 12 mesi.

## Nota 20: DEBITI VERSO FORNITORI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Terzi</b>	2.892	2.819
<b>Società del Gruppo</b>	4.244	500
<b>Controllante</b>		
Banco BPM	550	0
<b>Altre</b>		
Release	3.694	495
GE.SE.SO.	0	0
Consorzio AT 01	0	5
Società Gestione Servizi	0	500
	<u>7.135</u>	<u>3.319</u>

I debiti verso fornitori sono così composti:	Fornitori verso tezi per fatture ricevute	Euro/000	1.740	
	Fornitori tezi per fatture da ricevere	Euro/000	1.152	2.892
	Soc.del Gruppo per fatture ricevute	Euro/000	4.244	
	Soc.dei Gruppo per fatture da ricevere	Euro/000	-	4.244
				7.135

## Nota 21: DEBITI TRIBUTARI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Ritenute Irpef su lavoro autonomo e provvigioni	14	23
Ritenute Irper su lavoro dipendente	30	38
Erario c/lva	460	764
Iva in sospensione	33	33
IRAP: Imposta di periodo	0	998
	<u>537</u>	<u>1.853</u>

La voce è composta prevalentemente da:

- le ritenute operate su lavoro autonomo e sulle retribuzioni del mese di dicembre;
- il debito Iva verso l'Erario relativo alle fatture emesse nel mese di dicembre 2020;
- il debito IRAP risulta essere azzerato in quanto compensato con il relativo credito d'imposta.

## Nota 22: DEBITI VS ISTITUTI PREVIDENZIALI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
DEBITI INPS: contributi su retribuzioni	38	43
	<u>38</u>	<u>43</u>

I debiti verso Istituti Previdenziali rilevano il debito per i contributi sulle retribuzioni del mese di dicembre 2020.

## Nota 23: ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Altri debiti verso la controllante</b>	662	6.716
Banco BPM: IRES (consolidato fiscale)	0	5.934
Banco BPM: altri debiti	<u>662</u>	<u>782</u>
<b>Verso Terzi</b>	1.929	1.371
Clienti per anticipi su fatture	701	101
Debiti v/dipendenti per competenze maturate	18	28
Note credito da emettere	0	0
Ratei passivi vari	2	2
Risconti passivi vari	15	71
Altri debiti	1.192	1.169
	<u>2.590</u>	<u>8.087</u>

Gli "Altri Debiti verso la Controllante" rilevano il debito per personale distaccato ancora da riconoscere per Euro/000 216, per Euro/000 413 per le fatture da ricevere per le funzioni di gruppo anno 2020 e per Euro/000 33 per il debito delle commissioni passive su fidejussioni;

Le altre passività verso terzi sono composte principalmente da:

- Clienti conto anticipo fatture: tale importo si riferisce ad un vecchio cantiere i cui stati di avanzamento lavori furono fatturati fino al 30/09/2001, senza il collaudo finale con chiusura della contabilità, in quanto il contratto fu stato risolto ed è in corso un contenzioso
- "Altri debiti" relativi prevalentemente a poste in sospeso nei confronti di alcune società consortili del settore costruzioni, tra cui la principale è Argini Polcevera.



## NOTE RELATIVE ALLA FISCALITA' ANTICIPATA E DIFFERITA

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite, IRES e IRAP, scaturiscono da differenze temporanee tra i valori civilistici e fiscali;

L'entità e le variazioni intervenute nel periodo in esame sono dettagliate nelle tabelle di seguito esposte.

		Valori espressi in migliaia di Euro		
<b>IMPOSTE ANTICIPATE</b>		Totale	IRES	IRAP
<b>Variazioni Imposte Anticipate Conto Economico</b>				
<b>Valore iniziale</b>		<b>45.053</b>	<b>43.866</b>	<b>1.188</b>
Imposte anticipate sorte nell'esercizio		290	290	0
Altri aumenti		0	0	0
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		-339	-339	0
Altre diminuzioni		0	0	0
<b>Valore finale</b>		<b>45.004</b>	<b>43.817</b>	<b>1.188</b>
<b>Composizione (in contropartita a conto economico)</b>				
Accantonamenti a fondo rischi		7.562	6.623	939
Svalutazione immobili		33.418	33.170	248
Svalutazione crediti		2.466	2.466	0
Ammortamento immobili non strumentali		1.558	1.558	0
Effetti per oneri del Personale		0	0	0
Effetto Oneri Pluriennali		0	0	0
Altro		0	0	0
<b>Totale</b>		<b>45.004</b>	<b>43.817</b>	<b>1.188</b>
<b>Variazioni Imposte Anticipate Patrimonio Netto</b>				
<b>Valore iniziale</b>		<b>13.242</b>	<b>11.478</b>	<b>1.764</b>
Imposte anticipate sorte nell'esercizio + altri aumenti		375	310	66
Imposte anticipate annullate nell'esercizio + altre diminuzioni		-554	-479	-75
<b>Valore finale</b>		<b>13.063</b>	<b>11.308</b>	<b>1.755</b>
<b>Composizione (in contropartita a Patrimonio Netto)</b>				
Effetto valutazione immobili ex Immobiliare BP		13.058	11.303	1.755
Effetto IAS su TFR		5	5	0
		<b>13.063</b>	<b>11.308</b>	<b>1.755</b>
<b>TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE (nota 7)</b>		<b>58.067</b>		
<b>IMPOSTE DIFFERITE</b>				
		Totale	IRES	IRAP
<b>Variazioni</b>		<b>38.036</b>	<b>32.843</b>	<b>5.193</b>
<b>Valore iniziale</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Imposte differite sorte nell'esercizio		0	0	0
Altri aumenti		0	0	0
Imposte differite annullate nell'esercizio		-6.123	-5.268	-855
Altre diminuzioni		0	0	0
<b>Valore finale</b>		<b>31.913</b>	<b>27.575</b>	<b>4.338</b>
<b>Composizione (in contropartita a conto economico)</b>				
Effetto fiscale maggiori ammortamenti		7.168	6.258	910
Allocazione disavanzo di scissione		721	620	101
Canoni leasing		465	407	58
Effetto su tfr		174	174	0
Effetto FTA su immobili anno 2019		23.385	20.116	3.269
Altre		0	0	0
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE</b>		<b>31.913</b>	<b>27.575</b>	<b>4.338</b>
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE (nota 18)</b>		<b>31.913</b>		
<b>TOTALE NETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE</b>		<b>26.155</b>		

## CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Nota 24: RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Affitti attivi verso società del gruppo</b>		46.561		46.917
Banco BPM	46.521		35.138	
Banco BPM: ex BP Property Management	0	46.521	11.740	46.878
Partecipazioni Italiane		39		39
<b>Affitti attivi e recuperi verso terzi</b>		12.414		13.102
<b>Ricavi per servizi verso controllante e Società del Gruppo</b>		13.608		14.338
Banco BPM		4.915		5.106
PMG in liquidazione		8		8
SAGIM		8		8
Marinai d'Italia		8		8
BRF Property		8		8
Partecipazioni Italiane		4		4
Release		8.657		9.197
<b>Ricavi per servizi verso controllate</b>		44		44
Sirio Immobiliare		8		8
Lido dei Coralli		20		20
BP Trading Immobiliare		8		8
Terme Ioniche		6		6
Terme Ioniche Soc. Agricola		2		2
<b>Ricavi per servizi promozione immobiliare</b>		579		2.201
Terzi		0		0
Banco BPM		254		1.058
Release		325		1.143
Utile da realizzo investimenti immobiliari		88		4.341
Ricavo da vendita immobili in rimanenza		15		992
		<b>73.309</b>		<b>81.935</b>

I ricavi per affitti e recuperi verso terzi risentono della registrazione di una sopravvenienza passiva di 130 mila euro a rettifica di un'eccedenza sulle fatture da emettere contabilizzata a fine 2019. Altro motivo della riduzione è rappresentato dalle vendite di immobili locati realizzate nel 2019 e 2020 e da alcune riduzione temporanee di canone, concesse ad alcuni conduttori più colpiti dalla pandemia

I ricavi per servizi di promozione immobiliare verso Release e Banco BPM sono dovuti alle vendite realizzate nel corso del periodo in esame. La riduzione dei servizi per promozione immobiliare verso il Banco BPM e Release è dovuta alla forte riduzione dei rogiti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

#### Nota 25: ALTRI RICAVI

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Ricavi verso terzi</b>		0		0
<b>Altri ricavi</b>		1.449		5.336
Proventi vari		1.203		5.062
Recupero spese imposta di registro		246		274
		<b>1.449</b>		<b>5.336</b>

La voce proventi vari è composta prevalentemente dalla fatturazione di oneri accessori ai contratti di locazione. Contiene anche una sopravvenienza attiva derivante dalla chiusura del debito verso Risanamento per effetto della transazione sottoscritta in corso d'anno. Nel 2019 era stato contabilizzato il credito nei confronti di Banco BPM per la garanzia sull'immobile di Mozzanica, che essendo stato svalutato, ha determinato l'emersione del credito a garanzia.

Valori espressi in migliaia di euro			
31 dicembre 2020			
<b>Rimanenze iniziali immobili</b>			
Rimanenze Prodotti finiti	15.178		
Rimanenze Prodotti finiti in via di dismissione	17.200	32.378	
<b>Rimanenze iniziali altre</b>		15	32.393
<b>Rimanenze finali immobili</b>			
Rimanenze Prodotti finiti	-14.267		
Rimanenze Prodotti finiti in via di dismissione	-17.714	-31.981	
<b>Rimanenze finali - altre</b>		-15	-31.996
			397

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Nota 28: COSTI PER SERVIZI

Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Costi per prestazioni di servizi</b>		3.806		5.024
<b>Costi da Società del Gruppo</b>		416		576
Banco BPM	416		576	
<b>Altre spese</b>		3.390		4.448
Assicurazioni	120		110	
Compensi organo di vigilanza	7		8	
Compensi società di revisione	215		156	
Consulenze tecniche e prestazioni di terzi	620		720	
Manutenzioni	369		398	
Provvigioni per intermediazione	1		308	
Servizi di reception	163		136	
Spese diverse	29		63	
Spese legali	82		167	
Spese postali e telefoniche	2		-1	
Spese condominiali / Utenze	1.562		2.007	
Vigilanza	221		376	
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>		7		15
Noleggi auto		6		13
Altri costi		1		2
		3.813		5.039

I costi di periodo risultano in diminuzione rispetto al periodo in comparazione per effetto della politica di contenimento dei costi attuata. Si segnala che la voce "provvigioni per intermediazione", notevolmente ridotta in conseguenza dei minori rogiti dell'esercizio rispetto a quello precedente, contiene una riconduzione di sopravvenienze attive dovuto al rilascio di eccedenze di costi accantonati alla fine dell'esercizio 2019 per Euro/000 73. Anche le spese condominiali e le utenze si sono ridotte per effetto sia del contenimento dei costi ma soprattutto per le sopravvenienze passive registrate nel 2019 che ne alterano il confronto con il 2020.

### Nota 29: COSTI PER IL PERSONALE

Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
Salari e stipendi		685		1.370
Oneri sociali		180		329
Trattamento di fine rapporto		37		69
<b>Altri costi del personale</b>		1.148		
Costi diversi	124		134	
Costi personale distaccato	1.024		1.193	
Accantonamento fondo solidarieta'	0		0	1.327
Recupero costi personale distaccato		0		-782
		2.050		2.313

<b>COMPOSIZIONE PERSONALE</b>	01/01/2020	Incremento	Decremento	31/12/2020
<b>Forza lavoro</b>				
Dirigenti	1			1
Quadri di 3° e 4° livello	13		1	12
Quadri di 1° e 2° livello	0			0
Impiegati	7			7
	21	0	1	20

Il decremento registrato è dovuto al trasferimento, avvenuto nel mese di gennaio, di una risorsa dalla società alla Capogruppo

### Nota 30: AMMORTAMENTI e SVALUTAZIONI

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Ammortamenti</b>		1.699		1.628
Ammortamenti immobilizzazioni materiali		1.699		1.628
Immobilii	0		0	
Altri beni	1.699		1.628	
<b>Svalutazioni e Riprese</b>			254	157
Svalutazione immobili (Investimenti e Rimanenze)				
Svalutazione crediti	300	300	252	252
Utilizzo / riprese		-46		-95
		1.953		1.785

	31 dicembre 2020
<b>Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali</b>	
Valutazione negativa immobili uso investimento	32.314
Valutazione positiva immobili uso investimento	-10.533
	21.782

La voce "Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali" che, alla data in esame rileva gli adeguamenti dei valori contabili a quelli risultanti dalle delibere del management per la vendita di alcuni immobili nonché l'allineamento ai nuovi valori di perizie, elaborate al 31 dicembre 2020.

### Nota 31: RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Svalutazione partecipazioni</b>		
Sirio S.r.l.	0	4.163
Lido dei Coralli s.r.l.	198	902
BP Trading Immobiliare s.r.l.	295	342
Terme Ioniche	231	2.226
	724	7.633

Per la determinazione delle svalutazioni registrate a conto economico nel periodo di riferimento si rimanda alla "Nota 3: Partecipazioni".

### Nota 32: ACCANTONAMENTO e RIPRESE PER RISCHI ED ONERI

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b>Accantonamenti</b>	0	0
<b>Riprese</b>		
- per rischi controversie legali	0	-3.178
	0	-3.178

*h*

**Nota 33: ALTRI PROVENTI E ONERI**

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Proventi</b>		-1		0
Altri proventi	-1		0	
		9.682		10.965
<b>Oneri</b>				
Imposte Indirette	546		544	
Iva indetraibile	774		2.400	
IMU	7.543		7.467	
Varie	818		554	
		9.681		10.965

La voce "Iva indetraibile" rileva le rettifiche di cui agli articoli 19 bis e 19 bis2 del DPR 633/72 di competenza dell'esercizio precedente dovuta agli effetti positivi del Gruppo IVA sul settore locazioni con particolare riferimento agli affitti infrappo. Il periodo rileva un saldo positivo per effetto della riconduzione di una sopravvenienza attiva dovuta al ricalcolo della percentuale di detraibilità dell'esercizio precedente.

**Note 34 e 35: ALTRI PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Proventi</b>		0		0
Proventi da partecipaz. soc. controllate		0		12
Plusvalenza cessione partecipaz. soc. collegate				
Interessi attivi c/c	0		0	
Interessi attivi conto di deposito	0	0	147	147
Altri interessi attivi		0		0
<i>interessi attivi altri</i>	0	0	0	147
		0		159

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
<b>Oneri</b>		37		265
Interessi passivi c/c				
Interessi passivi finanziamento	0		0	
Interessi passivi su mutuo	0		118	
Interessi passivi contratti di leasing	756		420	
Interessi passivi su depositi cauzionali	0		0	
Altri oneri: rettifica per riconduzione costi fuori competenza	3	759	3	541
		796		806

### Nota 36: IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito di periodo ammontano a Euro/000 10.450 e sono così costituite:

IRES competenza di periodo	Euro/000	-13.620			
competenza periodi precedenti	Euro/000	-625	-14.245		
IRAP competenza di periodo	Euro/000	-2.451			
competenza periodi precedenti	Euro/000	168	-2.284	-16.529	
Variazione imposte anticipate	Euro/000		6.079		
Variazione imposte differite	Euro/000			6.079	-10.450

#### Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio

Voci	Imponibile	IRES
<b>Utile prima delle imposte</b>	<b>33.564</b>	
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>		<b>-8.055</b>
Variazioni in aumento permanenti	9.259	-2.222
Variazioni in aumento temporanee	22.248	-5.339
Variazioni in diminuzione permanenti	-4.926	1.182
Variazioni in diminuzione temporanee	-3.393	814
imposte già in bilancio		-625
<b>Onere fiscale effettivo Ires</b>	<b>56.752</b>	<b>-14.245</b>
	Imponibile	IRAP
<b>Utile prima delle imposte</b>	<b>33.564</b>	
Costi del personale	2.050	
Proventi e oneri finanziari	796	
Svalutazione partecipazioni	724	
Accantonamento a Fondo Rischi	22.036	
Risultato economico rilevante ai fini IRAP	<b>59.168</b>	
<b>Onere fiscale teorico (3,9848%)</b>		<b>-2.315</b>
Variazioni in aumento permanenti	7.568	-296
Variazioni in aumento temporanee	117	-5
Variazioni in diminuzione permanenti	-423	17
Variazioni in diminuzione temporanee	-1.921	75
Deduzioni	-1.845	72
imposte già in bilancio		168
<b>Onere fiscale effettivo Irap</b>	<b>62.665</b>	<b>-2.284</b>

Ai fini Ires, le variazioni in aumento a titolo permanente si riferiscono principalmente a valori per imposte non deducibili (Imu) per complessivi 7,5 milioni, per svalutazioni ritenute permanenti dalle partecipazioni per 0,7 milioni, per valori di costo riferiti ad immobili patrimonio e vincolati (ammortamenti, spese condominiali, ecc.) per circa 0,3 milioni e per sopravvenienze passive per 0,5 milioni. Tra le variazioni in aumento a titolo temporaneo, si segnala la valutazione degli immobili per 21,7 milioni che hanno generato minori imposte differite calcolate al 24%.

Le variazioni in diminuzione a titolo permanente si riferiscono principalmente a importi riferiti ai canoni di locazione di immobili patrimonio per 0,3 milioni e alla quota di Imu deducibile per gli immobili strumentali per circa 4,1 milioni, e, per la quota residua, per agevolazioni Ires in relazione all'Irap. Tra le variazioni in diminuzione a titolo temporaneo, si segnalano gli utilizzi di accantonamenti di anni precedenti per rischi e oneri che hanno trovato valenza fiscale nell'esercizio per complessivi 1,4 milioni e con relativa liberazione delle corrispondenti imposte anticipate calcolate al 24%.

Ai fini Irap, le variazioni in aumento a titolo permanente si riferiscono principalmente all'imposta IMU per circa 7,5 milioni.

Le variazioni in diminuzione a titolo permanente si riferiscono principalmente a voci del costo del personale (cuneo fiscale, costo inail e simili) previste espressamente dalla normativa.

Si segnala che in base all'articolo 24 del DL numero 43/2020, in attesa dei chiarimenti normativi sulla quantificazione massima di ogni gruppo economico, la società ha beneficiato nel corso dell'esercizio, della riduzione Irap per euro 411.373.

#### RISULTATO DI PERIODO

Il risultato di periodo rileva un utile netto pari a Euro/000 23.113.

## GARANZIE E IMPEGNI

### GARANZIE

Garanzie prestate per impegni di terzi

La garanzia prestata per impegni di terzi si riferisce a garanzia per pagamento delle rate di mutuo di Lido dei Coralli a favore di Banco di Sardegna per Euro 2,7 milioni.

Garanzie ricevute da società controllanti

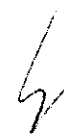
Si tratta di fidejussioni rilasciate da Banco BPM S.p.A. per Euro/000 464 a garanzia di:

- pagamento di oneri di urbanizzazione e concessioni edilizie varie per Euro/000 464;

### IMPEGNI

Impegni per trattative avanzate e/o preliminari di vendita sui seguenti immobili:

COLOGNO MONZESE	Fraz.Bettolino Freddo CIS 13	Terreno
BIVONA	Via Porta Palermo, 20	Negozio
RIBERA	C.so Umberto, 110	Agenzia
PRATO	Via Balducci, 12	Agenzia
MASCALUCIA	Corso San Vito, 7	Agenzia
CEREA	Via G.Matteotti 27	Abitazione e box
COMO	Viale Varese 35	Porzione di lastrico
LUCCA	Via Veneto	Ufficio
LUCCA	Via Veneto	Ufficio
LUCCA	Via Veneto	Ufficio
LUCCA	Via Veneto	Ufficio
MILANO	Via Rembrandt, 2	Commerciale
SAN MARTINI BUON ALBERGO	Piazza del Popolo	Abitazione
BELFIORE	Via Roma, 28	Abitazione
ALASSIO	Piazza Quartino, 1	Box
VALEGGIO SUL MINCIO	Piazza Carlo Alberto 51	Abitazione
VALEGGIO SUL MINCIO	Piazza Carlo Alberto 51	Abitazione
VALEGGIO SUL MINCIO	Piazza Carlo Alberto 51	Abitazione
VERONA	Via R. Morando, 17	Residenziale
SPILIMBERGO	Via Cavour, 1	Residenziale
GENOVA	Viale Franchini, 40	Commerciale
PIEVE PORTO MORONE	Via Cavallotti, 9/11	Residenziale
BOLOGNA	Viale Masini, 46	Residenziale
REGGIO EMILIA	Via EmiliaSan Pietro, 8	Commerciale
SESTOLA	Piazza Torre, 2	Commerciale
CAPOTERRA	Loc. Torre degli Ulivi	Commerciale
CHIVASSO	Via Torino, 70	Commerciale
RUSSI	Piazza Farini	Commerciale
RUSSI	Piazza Farini	Commerciale
VERONA	Via R. Morando 17	Residenziale
CARASCO	Via Montanaro Disma 142	Commerciale
VERONA	Via Anfiteatro, 2	Commerciale
PIACENZA	Via Gadolini, 33	Residenziale
LODI - Area ex ABB	Viale Pavia	Terreno
CHIVASSO - Area Circuito prova automobili	Stada statale 26 - Via Caluso	Terreno



## ALTRE INFORMAZIONI

### 5.1 Informazioni richieste dall'art. 2427 c.c.

La Società non possiede né crediti e/o debiti di durata residua superiore a cinque anni, né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. (comma 6).

La Società non ha effettuato operazioni espresse in unità di conto diversa dall'Euro. (comma 6-bis)

La Società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine. (comma 6-ter)

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcun valore iscritto nell'attivo dello Stato Patrimoniale. (comma 8)

La Società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale. (comma 9)

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti compensi agli amministratori e compensi ai sindaci come da tabella seguente: (comma 16)

	Data delibera incarico	Compenso deliberato 2019
Consiglio di Amministrazione	25/03/2019	35.000
Collegio Sindacale	09/04/2020	28.000

La Società si avvale di società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.

L'ammontare spettante alla società di revisione è riepilogato nella tabella. I corrispettivi comprendono la revisione contabile e i controlli contabili periodici e non sono comprensivi di IVA e delle spese (comma 16-bis).

Società	Incarico	Tipo incarico BIL	Fee da proposta
Bipiele Real Estate S.p.A.	Bilancio d'esercizio Semestrale Verifiche periodiche	Revisione contabile	136.000,00

La Società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o altri valori simili. (comma 18)

La Società non ha emesso altri strumenti finanziari. (comma 19)

La Società non ha costituito alcun patrimonio destinato ad uno specifico affare. (comma 20)

La Società non ha posto in essere contratti relativi al finanziamento di uno specifico affare. (comma 21)

La Società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria. (comma 22)

La Società ha effettuato operazioni con parti correlate per il cui dettaglio si rimanda ai commenti delle relative voci. Tutti i rapporti con le società del Gruppo di appartenenza avvengono a normali condizioni di mercato. (comma 22-bis)

La Società non ha accordi non risultanti dallo stato patrimoniale. (comma 22-ter)





**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (22-quater)**

Non ci sono fatti di rilievo da segnalare.

**Informazioni sul bilancio consolidato (Capogruppo) (22 - quinquies e sexies)**

Il bilancio della Società è incluso nel bilancio consolidato del Gruppo. L'attività di direzione e coordinamento è svolta da Banco BPM S.p.A., con sede a milano in Piazza Meda 4.

La Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2018 sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale e Borsa Italiana, nonché resa disponibile sul sito internet [www.bancobpm.it](http://www.bancobpm.it) e sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com).

**PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO (comma 22-septies)**

Signori Soci,

dopo l'esposizione della Relazione sulla Gestione e l'esame del bilancio nelle sue componenti di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio di Esercizio 2020.

**L'esercizio chiude con un utile di Euro 23.113.372**

**che si propone di destinare come segue:**

- RISERVA LEGALE	Euro	1.155.669
- UTILI A NUOVO	Euro	21.957.703



## OPERAZIONI CON LE PARTI CORRELATE (Art. 2427 comma 22-bis)

Di seguito si riporta la tabella di dettaglio:

Valori espressi in migliaia di Euro

Voce di bilancio	Totale Voce di Bilancio	Società del Gruppo (Intercompany)	Partecipazioni rilevanti valutate a PN (Collegate)	Entità che esercitano un'influenza notevole	Dirigenti con Responsabilità Strategiche (1)
<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>					
Investimenti immobiliari	0	0	0	0	0
Immobilitazioni materiali	0	0	0	0	0
Immobilitazioni Finanziarie	0	0	0	0	0
Attività finanziarie non correnti	0	136	0	0	0
- verso imprese controllanti		136			
Imposte anticipate	58.068	0	0	0	0
Attività correnti	18.791	335.995	0	0	0
Crediti	0	4.936	0	0	0
- verso imprese controllate		29			
- verso imprese controllanti		2.177			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		2.730			
Attività fiscali	4.509	0	0	0	0
Altre attività	0	8.429	0	0	0
- verso imprese controllanti		8.429			
Rimanenze	14.282	0	0	0	0
- prodotti finiti e merci	14.282				
Disponibilità liquide	0	322.630	0	0	0
- depositi bancari e postali		322.630			
Partecipazioni destinate alla vendita	0	0	0	0	0
<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>					
Passività non correnti	38.063	0	0	0	0
Altre passività	1.908	0	0	0	0
Fondi per rischi ed oneri	3.743	0	0	0	0
Fondi relativi al personale	499	0	0	0	0
Imposte differite	31.913	0	0	0	0
Passività correnti	18.981	1.211	0	0	0
Debiti	16.391	550	0	0	0
- verso banche	12.375	0			
- verso fornitori	2.892				
- verso controllanti	550	550			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti					
- tributari	537				
- verso istituti previdenziali	38				
Altre passività	2.590	662	0	0	0
- verso imprese controllanti	662	662			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0			
- verso altri	1.929				
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Valore della produzione	72.914	60.791	0	0	0
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	73.309	60.791			
- variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-396				
- variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0				
- altri ricavi e proventi	0	-1.442	0	0	-83
Costi della produzione	-36.986				
- per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	-417			-83
- per servizi	0				
- per il personale	-2.050	-1.024			
- ammortamenti e svalutazioni	-23.735				
- rettifiche di valore su attività finanziarie	-724				
- accantonamento/utilizzi per rischi ed oneri	0				
- oneri diversi di gestione	-9.682				
Proventi e oneri finanziari	-796	-37	0	0	0
- proventi da partecipazioni	0	0			
- interessi e altri oneri finanziari	-796	-37			

(1) La voce comprende Amministratori e Sindaci

Nessun ulteriore rapporto è stato intrattenuto con le società controllate, collegate, controllanti e controllate della controllante, oltre a quelli sopra indicati.

Le transazioni con le suddette società sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Dettaglio delle voci	Società del Gruppo (Intercompany)	Dirigenti con Responsabilità Strategiche
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>		
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<i>- verso imprese controllate:</i>		
BP Trading Immobiliare S.r.l.: finanziamento	200	
Terme Ioniche S.r.l.: finanziamento	386	
Terme Ioniche Società Agricola S.r.l.: finanziamento	964	
<b>Totale</b>	<b>1.550</b>	
<b>Attività finanziarie non correnti</b>		
<i>- verso imprese controllanti:</i>		
Banco BPM S.p.A.: credito IRAP	136	
<b>Crediti</b>		
<i>- verso imprese controllate:</i>		
BP Trading Immobiliare S.r.l.: fatture emesse	10	
Immobiliare Marinali d'Italia S.r.l.: fatture emesse	10	
Lido dei Coralli S.r.l.: fatture da emettere	0	
Terme Ioniche S.r.l.: fatture emesse	8	
<b>Totale</b>	<b>27</b>	
<i>- verso imprese controllanti:</i>		
Banco BPM S.p.A.: fatture emesse	2.177	
<i>- verso imprese sottoposte al controllo della controllante</i>		
PMG S.r.l. in liquidazione: fatture emesse/da emettere	10	
Release S.p.A.: fatture emesse	2.693	
<b>Totale</b>	<b>2.702</b>	
<b>Altre attività</b>		
<i>- verso imprese sottoposte al controllo della controllante</i>		
PMG S.r.l. in liquidazione: altri crediti	452	
<b>Totale</b>	<b>452</b>	
<b>Disponibilità liquide</b>		
Conti correnti presso Banco BPM S.p.A.	322.630	
<b>Totale</b>	<b>322.630</b>	
<b>Debiti</b>		
<i>- verso banche</i>		
Conti correnti presso Banco BPM S.p.A.	0	
<b>Altre passività</b>		
<i>- verso imprese controllanti:</i>		
Banco BPM S.p.A.: fatture da ricevere	413	
Banco BPM S.p.A.: altri debiti	215	
Banco BPM S.p.A.: amministratori e sindaci	0	0
<b>Totale</b>	<b>628</b>	
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
<b>Valore della produzione</b>		
<i>- ricavi delle vendite e delle prestazioni:</i>		
Banco BPM S.p.A.: affitti attivi	46.521	
Banco BPM S.p.A.: proventi diversi	3.487	
Banco BPM S.p.A.: ricavi per servizi di promozione immobiliare	254	
BP Trading Immobiliare S.r.l.: service	8	
Immobiliare Marinali d'Italia S.r.l.: fatture emesse	8	
Lido dei Coralli S.r.l.: service	20	
Partecipazioni italiane in liquidazione: affitti attivi	39	
Partecipazioni italiane in liquidazione: proventi diversi	4	
PMG S.r.l. in liquidazione: service	8	
Release S.p.A.: proventi diversi	8.657	
Release S.p.A.: ricavi per servizi di promozione immobiliare	325	
Terme Ioniche S.r.l.: service	6	
<b>Totale</b>	<b>59.337</b>	
<b>Costi della produzione</b>		
<i>- per servizi:</i>		
Banco BPM S.p.A.: funzioni di gruppo	-416	
Banco BPM S.p.A.: spese bancarie	-2	
Banco BPM S.p.A.: riaddebiti per servizi	0	
<b>Totale</b>	<b>-417</b>	
<i>- per il personale:</i>		
Compenso amministratori e sindaci	-83	-83
Banco BPM S.p.A.: spese personale distaccato	-1.024	
<b>Totale</b>	<b>-1.024</b>	
<b>Proventi e oneri finanziari</b>		
<i>- interessi e altri oneri finanziari</i>		
Interessi attivi conti correnti presso Banco BPM S.p.A.	0	
Interessi passivi conti correnti presso Banco BPM S.p.A.	-37	
<b>Totale</b>	<b>-37</b>	

**ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO****INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 2497/BIS DEL CODICE CIVILE**

L'attività di direzione e coordinamento di Bipielle Real Estate S.p.A. è svolta da Banco BPM S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza F. Meda 4.

Ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene fornito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali pubblicati negli ultimi bilanci approvati da Banco BPM S.p.A..

(milioni di euro)	2019	2018
<b>Dati economici</b>		
Margine finanziario	2.105,4	2.729,1
Commissioni nette	1.667,1	1.741,3
Proventi operativi	4.073,5	4.748,1
Oneri operativi	(2.377,0)	(2.508,1)
Risultato della gestione operativa	1.696,5	2.240,0
Risultato dell'operatività corrente al lordo delle imposte	1.184,4	(248,1)
Utile (Perdita) dell'esercizio	942,5	(151,6)

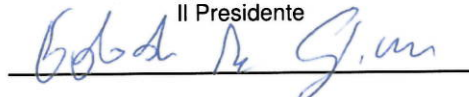
(milioni di euro)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dati patrimoniali</b>		
Totale dell'attivo	163.563,3	158.980,4
Finanziamenti verso clientela (netti)	105.798,8	103.760,8
Attività finanziarie e derivati di copertura	33.672,0	34.219,9
Patrimonio netto	10.937,6	9.036,6
<b>Attività finanziarie della clientela</b>		
Raccolta diretta	110.627,0	108.831,8
Raccolta indiretta	77.269,8	73.143,0
- Risparmio gestito	48.100,2	45.669,2
- Fondi comuni e Sicav	33.851,6	31.529,0
- Gestioni patrimoniali mobiliari e in fondi	741,1	909,1
- Polizze assicurative	13.507,5	13.231,1
- Risparmio amministrato	29.169,5	27.473,7
<b>Dati della struttura</b>		
Numero medio dei dipendenti e altro personale (*)	19.878	18.846
Numero degli sportelli bancari	1.752	1.748

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 5 Febbraio 2021.

**Bipielle Real Estate S.p.A.**

Il Presidente





**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE  
INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14  
DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

**BIPIELLE REAL ESTATE SPA**

**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

All' azionista di  
Bipielle Real Estate SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Bipielle Real Estate SpA (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del 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.

#### **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.

#### **Altri aspetti**

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note illustrative al bilancio d'esercizio i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio di Bipielle Real Estate SpA non si estende a tali dati.

---

#### **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



### ***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 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.

---

## ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10***

Gli amministratori di Bipielle Real Estate SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Bipielle Real Estate SpA al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua 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 con il bilancio d'esercizio di Bipielle Real Estate SpA al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Bipielle Real Estate SpA al 31 dicembre 2020 ed è redatta 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, 24 marzo 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Pizzarelli', written in a cursive style.

Sergio Pizzarelli  
(Revisore legale)

**BIPIELLE REAL ESTATE S.P.A.**

**(società con unico socio)**

**Via Polenghi Lombardo n. 13 – LODI**

**Capitale sociale € 298.418.385,78 interamente versato**

**Iscritta presso il registro imprese di Lodi al n. 00164430183**

**Cod. fisc. 00164430183 – Società partecipante al Gruppo IVA Banco BPM**

**Partita IVA n. 10537050964**

**Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del**

**BANCO BPM S.p.A.**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020**

Il Collegio Sindacale di Bipielle Real Estate S.p.A. riferisce circa il proprio operato e le proprie valutazioni in merito all'esercizio 2020, assicurando che durante l'anno la propria attività di vigilanza è stata conforme alle prescrizioni legislative.

Il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2020 completo di Nota Integrativa e accompagnato dalla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione è stato, dal Consiglio d'Amministrazione, approvato il 5 febbraio 2021 e messo, in pari data, a disposizione del Collegio Sindacale.

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 che il Consiglio di Amministrazione sottopone per l'approvazione rappresenta, in modo corretto, la situazione patrimoniale della società, nonché il risultato economico dell'esercizio; illustra, inoltre, l'andamento della gestione e i risultati conseguiti. Rimandiamo, a tale riguardo, alla Relazione sulla gestione e alla Nota Integrativa che riteniamo esaurienti e la cui analitica esposizione risponde ai criteri di chiarezza.

**RISULTANZE DI BILANCIO**

Ai sensi dell'art. 2409 bis e seguenti del codice civile, il controllo sulla corretta tenuta delle scritture contabili e sulle sue risultanze, così come la concordanza delle medesime con i dati del bilancio compete al Revisore contabile, che vi ha provveduto con apposita relazione ai sensi dell'art 14 del D.lgs 27 gennaio 2010 n. 39 e, con il quale abbiamo intrattenuto adeguati rapporti e scambi di informativa.

Abbiamo partecipato a tutte le riunioni del Consiglio d'Amministrazione ed alle Assemblee dei Soci, potendo assicurare con ragionevolezza che quanto è stato deliberato è conforme alle norme di legge e statutarie.

Particolare attenzione è stata prestata alle operazioni in potenziale conflitto di interessi.

Il Collegio Sindacale si è dedicato in modo particolare alle verifiche di sua competenza circa l'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile.

### **INFORMAZIONI SULL'ATTIVITA' E SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO**

Periodicamente abbiamo ottenuto, dagli Amministratori, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e possiamo ragionevolmente affermare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non appaiono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Le operazioni di maggior rilievo effettuate nell'esercizio si possono così riassumere:

#### **ATTIVITA' SOCIALE**

Il Consiglio di Amministrazione ha recepito e adottato, per i profili di competenza, le proposte sottoposte a delibera ai sensi dell'art. 2497-ter del codice civile, che disciplina le decisioni soggette al principio di Direzione e Coordinamento nei Gruppi societari.

#### **OPERAZIONI DI RILIEVO ECONOMICO**

Nel corso dell'anno 2020, pur con le note conseguenze della Pandemia, è proseguita l'attività di cessione degli immobili non strumentali e strumentali non strategici. Nel corso del periodo si è registrata la vendita di n. 19 unità immobiliari di proprietà di Bipielle Real Estate.

### **PRINCIPALI INFORMAZIONI SULLE SOCIETA' CONTROLLATE**

L'Organo Amministrativo ha dettagliatamente riferito sull'andamento delle società controllate nella Relazione sulla gestione, alla quale si rimanda.

Da parte del Collegio Sindacale si conferma che nel corso delle verifiche effettuate sono sempre state ottenute informazioni dettagliate sull'attività

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni in merito al rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Non vi sono osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa.

Il Collegio Sindacale ha valutato positivamente l'adeguatezza del sistema di controllo interno.

Il Collegio Sindacale valuta il sistema amministrativo contabile adeguato.

Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 c.c.

Il Collegio Sindacale, quindi, sulla base di quanto sin qua esposto e nell'ambito dei profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 redatto secondo i principi IAS-IFRS, che chiude con un utile di euro 23.113.372 ed alla proposta del Consiglio di Amministrazione di destinare euro 1.155.669 a Riserva Legale ed euro 21.957.703 ad Utili a nuovo.

Lodi, 24 marzo 2021

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. ANDREA D'ISANTO – Presidente

Dott. WILMO CARLO FERRARI – Sindaco Effettivo

Dott. GIANPAOLO FORNASARI – Sindaco Effettivo