



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

114° Esercizio

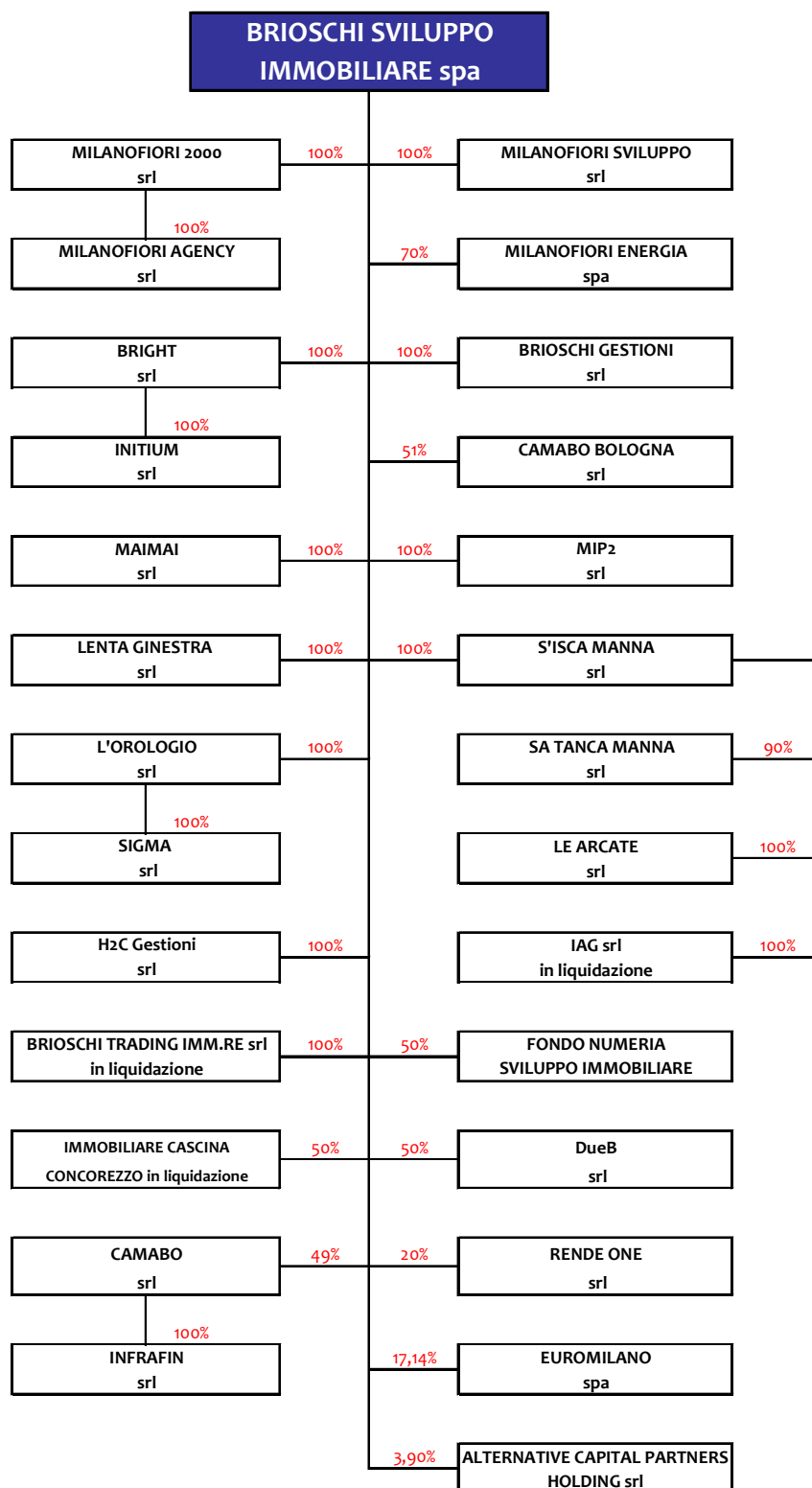
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2021**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2021)

Indice

| | | |
|---|------|----|
| Struttura del Gruppo | pag. | 3 |
| Organi di amministrazione e controllo | pag. | 4 |
| Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi | pag. | 5 |
| Dati sintetici consolidati | pag. | 9 |
| Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto | pag. | 13 |
| Fatti di rilievo del periodo | pag. | 15 |
| Eventi successivi al 30 giugno 2021 | pag. | 16 |
| Evoluzione prevedibile della gestione | pag. | 17 |
| Rapporti infragruppo e con parti correlate | pag. | 18 |
| Cenni generali sui principali contenziosi in essere | pag. | 19 |
| Altre informazioni | pag. | 20 |
| Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 | | |
| Conto economico consolidato | pag. | 21 |
| Conto economico complessivo consolidato | pag. | 22 |
| Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata | pag. | 23 |
| Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato | pag. | 25 |
| Rendiconto finanziario consolidato | pag. | 26 |
| Note esplicative | pag. | 28 |
| Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare | pag. | 72 |
| Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98 | pag. | 73 |
| Relazione della Società di Revisione | pag. | 74 |

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2021



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|-------------------------|---|
| Presidente | Matteo Cabassi |
| Amministratore Delegato | Eugenio Kannès |
| Consiglieri | Sergio Barilaro Daniele Conti Maria Adelaide Marchesoni Silvia Vacca Raffaella Viscardi |

COLLEGIO SINDACALE

| | |
|-------------------|--|
| Presidente | Manlio Napoletano |
| Sindaci effettivi | Ambrogio Brambilla Gigliola Adele Villa |
| Sindaci supplenti | Daniela Travella Daniele Carlo Trivi |

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate “Evoluzione prevedibile della gestione” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”, contengono informazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2021 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2021”.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

A completamento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell’ambito dei progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare detiene il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago detenuta dalla controllata Milanofiori 2000 in forza di un contratto di vendita e retrolocazione.

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

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

La rendicontazione per settori operativi è stata predisposta in piena continuità con il passato. Eventuali attività non rilevanti nel periodo in esame secondo i parametri previsti dall’IFRS 8 a causa della contrazione di attività conseguente l’attuale situazione derivante dalla pandemia di Covid-19 sono state pertanto rendicontate.

Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – vengono dunque fornite anche quelle relative all’attività alberghiera nonché quelle relative all’attività di produzione e vendita di energia.

Principali progetti di sviluppo immobiliare

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono in corso le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. La consegna degli edifici in corso di edificazione (U1 e U3) per oltre complessivi 42.000 mq di slp, è attualmente prevista nel corso del quarto trimestre dell’esercizio, in linea con le previsioni. Anche in ragione di ciò, già nel corso del semestre in esame, il Gruppo ha avviato alcune attività propedeutiche alla commercializzazione di tali edifici che hanno recentemente permesso di identificare un importante operatore internazionale con il quale proseguire le trattative in esclusiva.

Nell’ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre, seppur con le difficoltà derivanti dalla situazione sanitaria in corso, le attività di ricommercializzazione delle unità immobiliari non locate, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Nel Comune di Rozzano, su un’area complessiva di circa 1.100.000 mq di proprietà della partecipata Infracin, Brioschi Sviluppo Immobiliare prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio. In detto ambito, nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare in via anticipata il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di slp.

Brioschi Sviluppo Immobiliare è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce e, tramite la controllata Lenta Ginestra, di aree nel Comune di Monza.

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2021

Come ampiamente descritto nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, le misure poste in essere dalle Autorità Italiane a partire dal mese di febbraio 2020 al fine di contenere l'emergenza sanitaria correlata alla progressiva diffusione della pandemia di Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere nel corso del presente esercizio, rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

I provvedimenti hanno infatti imposto numerose restrizioni e limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, causando di fatto un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo, ad oggi mitigato solo in parte dalle misure di sostegno e rilancio dell'economia.

Alla data della presente relazione le incertezze inerenti le possibili evoluzioni epidemiologiche dovute alla progressiva diffusione di nuove varianti del virus, e in particolare della c.d. variante Delta, impongono il mantenimento di una serie di vincoli e di misure di contenimento che impediscono e impediranno di fatto di svolgere regolarmente parte delle attività economiche del Gruppo almeno fino alla completa rimozione delle stesse (alla data della presente relazione lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato al 31 dicembre 2021).

Con riferimento al settore immobiliare le limitazioni imposte agli orari di apertura e/o alle modalità di funzionamento di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, nonché i provvedimenti di interruzione e/o limitazione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo, nonostante l'allentamento più o meno generalizzato delle misure restrittive registrato nel corso degli ultimi mesi.

Il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data della presente relazione sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni, a favore di diversi conduttori nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 3 milioni di euro (di cui 1,7 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021), senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili. Sono inoltre in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti economici e finanziari non sono al momento quantificabili.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha ottenuto l'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al finanziamento strutturato ed al contratto di lease back della piazza commerciale di Milanofiori Nord della controllata Milanofiori 2000 nonché la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie della Capogruppo.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha continuato nel corso del primo semestre 2021 la sua attività a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici è confermata nel corso del quarto trimestre, quindi nei tempi previsti.

Le incertezze correlate alle limitazioni/vincoli di movimento e circolazione delle persone, sia a livello nazionale che internazionale, nonché il ricorso a modalità di lavoro a distanza continuano a influenzare significativamente l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. La struttura è rimasta chiusa dal 6 novembre 2020 sino alla riapertura avvenuta alla fine

del mese di agosto 2021; nel frattempo sono stati effettuati dei lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici.

Per quanto riguarda gli effetti economici conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 30 giugno 2021, ha consuntivato minori ricavi rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il 2019 come comparativo) per complessivi 5,7 milioni di euro (di cui 2,2 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021), con conseguente riduzione del margine operativo lordo di complessivi 3,3 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza (di cui 1,2 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021). Nell'ambito del comparto immobiliare, come già sopra richiamato, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 30 giugno 2021 sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 3 milioni di euro, i cui effetti economici, già rilevati nel conto economico dall'inizio della pandemia sino al 30 giugno 2021, ammontano a 0,8 milioni di euro (di cui 0,3 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021). A questi si aggiungono circa 0,6 milioni di euro di prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, di cui 0,2 milioni di euro rilevate nel periodo in esame.

A livello complessivo, i ricavi consolidati si riducono di circa 1,9 milioni di euro passando da 7,5 milioni di euro al 30 giugno 2020 a 5,6 milioni di euro al 30 giugno 2021. La contrazione è principalmente attribuibile a minori cessioni immobiliari per 1 milione di euro, alla contrazione dei ricavi dell'attività alberghiera per 0,6 milioni di euro (0,8 milioni di euro al netto di 0,2 milioni di euro di contributi Covid-19) in ragione della chiusura della struttura di Milanofiori Nord per tutto il primo semestre 2021 (nell'esercizio precedente la chiusura conseguente l'inizio dell'emergenza sanitaria era avvenuta a partire dal 10 marzo 2020) e, per la parte residua, principalmente a un indennizzo assicurativo ottenuto nel primo semestre del 2020.

Il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2021 è negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2020. La variazione è principalmente attribuibile ad alcune componenti di reddito una tantum del settore immobiliare (tra cui l'indennizzo assicurativo di cui sopra) per complessivi 0,5 milioni di euro, alla contrazione dei margini operativi dell'attività alberghiera per 0,2 milioni di euro e ad altre componenti minori per la parte residua.

Gli ammortamenti e svalutazioni, che ammontano a 3,3 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 30 giugno 2020, riflettono le maggiori svalutazioni di asset immobiliari registrate nel semestre rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La gestione finanziaria registra un passivo di 2,7 milioni di euro in linea con il 30 giugno 2020, anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei vari finanziamenti.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, negativo di 5,1 milioni di euro, riflette imposte positive per 0,5 milioni di euro oltre a componenti positive registrate direttamente nel patrimonio netto per 1,3 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2021 ammonta a 77,7 milioni di euro (di cui 76,2 di pertinenza del Gruppo) rispetto a 82,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020 (di cui 81,3 milioni di euro di pertinenza del Gruppo). La riduzione è attribuibile al risultato complessivo del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 è pari a 209,3 milioni di euro rispetto a 177,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. L'incremento è principalmente riconducibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (32,2 milioni di euro).

La posizione finanziaria netta a breve termine è invece pari a 0,3 milioni di euro rispetto a 26,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della Capogruppo per complessivi 22,1 milioni di euro (classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine) nonché il rifinanziamento, tramite una operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, riflessi nelle disponibilità liquide al 30 giugno 2021 con corrispondente miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine.

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata. Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|--|-------------------------------------|----------------|
| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Ricavi da cessioni immobili merce | 787 | 1.775 |
| Ricavi da affitti | 3.558 | 3.684 |
| Ricavi per servizi e altri ricavi | 1.227 | 2.016 |
| Ricavi delle vendite e altri ricavi | 5.572 | 7.475 |
| Costo degli immobili merce venduti | (678) | (1.640) |
| Costi per servizi | (2.940) | (2.707) |
| Costi del personale | (1.372) | (1.465) |
| Altri costi operativi | (1.399) | (1.410) |
| Margine Operativo Lordo | (817) | 253 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (3.298) | (2.765) |
| Margine Operativo Netto | (4.115) | (2.512) |
| Risultato da interessenze nelle partecipate | (106) | (129) |
| Risultato della gestione finanziaria | (2.709) | (2.745) |
| Imposte | 503 | 71 |
| Utile / (Perdita) del periodo | (6.427) | (5.315) |
| Altre componenti rilevate a patrimonio netto | 1.309 | 684 |
| Utile / (Perdita) complessiva del periodo | (5.118) | (4.631) |
| di cui di pertinenza del Gruppo | (5.132) | (4.622) |

Si riportano nel seguito anche i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività.

Valori espressi in migliaia di euro

| | Immobiliare | Alberghiero | Energia | Elisioni Intersettoriali | 30 giu. 2021 |
|---|----------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Ricavi da cessioni immobili merce | 787 | 0 | 0 | 0 | 787 |
| Ricavi da affitti | 3.560 | 0 | 0 | (2) | 3.558 |
| Ricavi per servizi e altri ricavi | 489 | 203 | 635 | (100) | 1.227 |
| Ricavi delle vendite e altri ricavi | 4.836 | 203 | 635 | (102) | 5.572 |
| Costo degli immobili merce venduti | (678) | 0 | 0 | 0 | (678) |
| Costi per servizi | (2.690) | (222) | (117) | 89 | (2.940) |
| Costi del personale | (1.217) | (155) | 0 | 0 | (1.372) |
| Altri costi operativi | (1.165) | (22) | (225) | 13 | (1.399) |
| Margine Operativo Lordo | (914) | (196) | 293 | 0 | (817) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (3.075) | (25) | (198) | 0 | (3.298) |
| Margine Operativo Netto | (3.989) | (221) | 95 | 0 | (4.115) |
| Risultato da interessenze nelle partecipate | (106) | 0 | 0 | 0 | (106) |
| Risultato della gestione finanziaria | (2.448) | (219) | (42) | 0 | (2.709) |
| Risultato ante imposte | (6.543) | (440) | 53 | 0 | (6.930) |
| Imposte | | | | | 503 |
| Utile / (Perdita) del periodo | | | | | (6.427) |

Valori espressi in migliaia di euro

| | Immobiliare | Alberghiero | Energia | Elisioni Intersettoriali | 30 giu 2020 |
|--|----------------|--------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Ricavi da cessione immobili merce | 1.775 | 0 | 0 | 0 | 1.775 |
| Ricavi da affitti | 3.828 | 0 | 0 | (144) | 3.684 |
| Ricavi per servizi e altri ricavi | 744 | 783 | 600 | (111) | 2.016 |
| Ricavi delle vendite e altri ricavi | 6.347 | 783 | 600 | (255) | 7.475 |
| Costo degli immobili venduti | (1.640) | 0 | 0 | 0 | (1.640) |
| Costi per servizi | (2.305) | (418) | (95) | 111 | (2.707) |
| Costi del personale | (1.194) | (271) | 0 | 0 | (1.465) |
| Altri costi operativi | (1.032) | (235) | (287) | 144 | (1.410) |
| Margine Operativo Lordo | 176 | (141) | 218 | 0 | 253 |
| Ammortamenti e svalutazioni (*) | (2.428) | (138) | (199) | 0 | (2.765) |
| Margine Operativo Netto | (2.252) | (279) | 19 | 0 | (2.512) |
| Risultato da partecipazioni | (129) | 0 | 0 | 0 | (129) |
| Risultato della gestione finanziaria | (2.525) | (168) | (52) | 0 | (2.745) |
| Risultato ante imposte | (4.906) | (447) | (33) | 0 | (5.386) |
| Imposte | | | | | 71 |
| Utile / (Perdita) del periodo | | | | | (5.315) |

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2021 un margine operativo lordo negativo di 0,9 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2020. La variazione è attribuibile ad alcune componenti di costi e ricavi una tantum per complessivi 0,5 milioni di euro, alla riduzione dei ricavi per affitti per 0,3 milioni di euro (di cui 0,1 milioni di euro riconducibili all'affitto intersettoriale dell'albergo di Milanofiori Nord), a svalutazioni crediti e altre componenti minori per la parte residua. Gli ammortamenti e svalutazioni, che ammontano a 3,1 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2020, riflettono per 1 milione di euro il minore valore di realizzo dell'area non edificabile di proprietà della controllata Camabo Bologna ceduta a terzi nel corso del terzo trimestre 2021. La gestione finanziaria registra un passivo di 2,4 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il 30 giugno 2020 (2,5 milioni di euro). Il risultato ante imposte è dunque negativo di 6,5 milioni di euro rispetto a 4,9 milioni di euro al 30 giugno 2020.

A seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria e delle conseguenti restrizioni allo svolgimento delle attività economiche di alcuni conduttori, sono attualmente in corso ulteriori interlocuzioni finalizzate a ridefinire i termini economici dei contratti di locazione i cui effetti saranno quantificabili solo ad esito delle varie negoziazioni. Per quanto riguarda invece gli accordi già sottoscritti con alcuni conduttori (per cui si rimanda al paragrafo sull'andamento gestionale), i maggiori oneri da essi derivanti che saranno

rilevati nel conto economico per il periodo successivo al 30 giugno 2021 sino alla data della presente relazione sono stimati in 0,1 milioni di euro.

Per effetto della chiusura dell'attività per tutta la durata del periodo (nell'esercizio precedente la chiusura conseguente l'inizio dell'emergenza sanitaria era avvenuta a partire dal 10 marzo 2020) il settore alberghiero ha registrato nel semestre quasi esclusivamente ricavi legati ai contributi ministeriali. Nonostante ciò, il margine operativo lordo al 30 giugno 2021 (negativo di 0,2 milioni di euro) è sostanzialmente in linea con quello registrato al 30 giugno 2020 (negativo di 0,1 milioni di euro). Infatti, la contrazione del margine sulle vendite (pari a circa 0,6 milioni di euro) è stata controbilanciata dalle misure di sostegno alle attività economiche per 0,4 milioni di euro e principalmente dalla riduzione del costo di affitto della struttura (variabile in funzione delle vendite) dalla consociata Milanofiori 2000 per la parte residua.

Per il periodo successivo al 30 giugno 2021 e sino alla data della presente relazione, si stima che gli ulteriori mancati ricavi del settore alberghiero conseguenti al blocco dell'attività per la pandemia di Covid-19 dovrebbero essere pari a 0,7 milioni di euro con una relativa maggiore perdita di margine operativo lordo consolidato di 0,4 milioni di euro rispetto ad una situazione ante pandemia (assumendo il corrispondente periodo del 2019 come comparativo).

Il settore Energia ha registrato nel semestre in esame una performance operativa in leggero miglioramento rispetto a quella del corrispondente periodo dell'esercizio precedente (margine operativo lordo positivo di 0,3 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2020) anche grazie ad una riduzione nei costi di approvvigionamento delle materie prime registrata nel primo semestre 2021.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|---|-------------------------------------|----------------|
| | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 |
| Immobili, impianti e macchinari | 19.163 | 19.711 |
| Investimenti immobiliari | 98.447 | 105.085 |
| Partecipazioni | 42.696 | 42.786 |
| Rimanenze | 146.989 | 118.227 |
| Altre attività correnti e non correnti | 29.352 | 28.566 |
| (Altre passività correnti e non correnti) | (53.798) | (53.900) |
| Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività | 4.144 | 0 |
| CAPITALE INVESTITO NETTO | 286.993 | 260.475 |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 76.181 | 81.313 |
| Capitale e riserve di terzi | 1.561 | 1.547 |
| PATRIMONIO NETTO | 77.742 | 82.860 |
| (Disponibilità liquide) | (4.913) | (3.345) |
| (Crediti finanziari correnti) | (1.600) | (1.600) |
| Debiti verso banche | 3.546 | 28.906 |
| Passività da leasing | 3.265 | 2.762 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE | 298 | 26.723 |
| Debiti verso banche | 161.763 | 106.497 |
| Passività da leasing | 40.415 | 36.415 |
| Altre passività finanziarie | 6.775 | 7.980 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L | 208.953 | 150.892 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 209.251 | 177.615 |
| FONTI DI FINANZIAMENTO | 286.993 | 260.475 |

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2020:

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|--|-------------------------------------|--------------------|
| | 30 giu 2021 | 31 dic 2020 |
| (Disponibilità liquide) | (1.507) | (548) |
| Crediti finanziari correnti | (1.600) | (1.600) |
| Debiti verso banche | 2 | 22.101 |
| Passività da Leasing | 746 | 296 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE | (2.359) | 20.249 |
| Debiti verso banche | 21.639 | 0 |
| Passività da Leasing | 4.339 | 324 |
| Altre passività finanziarie | 48 | 0 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L | 26.026 | 324 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 23.667 | 20.573 |

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020.

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 31 dicembre 2021) hanno generato, e continuano a generare, un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria continua a causare un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni. Le posizioni creditorie verso clienti si sono incrementate di ulteriori 0,5 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2020, cui si aggiungono ulteriori minori incassi per circa 0,1 milioni di euro per effetto di accordi con alcuni conduttori perfezionati nel corso del semestre.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha richiesto, con riferimento ai principali finanziamenti, una estensione delle moratorie già accordate. La controllata Milanofiori 2000 ha formalizzato con il sistema creditizio una estensione, sino al 30 giugno 2021, delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale sia del finanziamento strutturato (con annessa sospensione della verifica del parametro Debt Service Covered Ratio) che del contratto di lease back della piazza commerciale di Milanofiori Nord. La capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha invece formalizzato la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 21,6 milioni di euro al 30 giugno 2021.

Sempre in ottica di presidio finanziario, la capogruppo ha infine perfezionato:

- nel mese di febbraio 2021 il rifinanziamento, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese;
- nel mese di luglio 2021 l'accensione di un finanziamento di liquidità per complessivi 5 milioni di euro, garantiti da ipoteche sull'area di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina, nonché da una fidejussione dell'azionista di controllo Bastogi.

Le cessioni di immobili minori stanno anch'esse contribuendo positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario. Nel mese di luglio 2021 la prevista cessione di un'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna), effettuata tramite la cessione della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,8 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha continuato nel corso del primo semestre 2021 la sua attività a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici è confermata nel corso del quarto trimestre. Nel corso del semestre in esame è peraltro iniziata una attività esplorativa finalizzata alla commercializzazione degli immobili in oggetto che ha portato ad individuare un importante operatore internazionale con cui avviare trattative in esclusiva a valori in linea con le aspettative del Gruppo.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria hanno dispiegato riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità. L'albergo di Milanofiori Nord ha infatti ripreso l'attività solo alla fine del mese di agosto con tutte le incertezze conseguenti il permanere dello stato di emergenza sanitaria. I minori ricavi consuntivati dal comparto alberghiero nel corso del primo semestre 2021 rispetto alla situazione ante pandemia sono pari a circa 2,2 milioni con conseguente riduzione dei flussi di cassa operativi netti del periodo di circa 1,2 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariare del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria.

Nonostante il permanere di incertezze legate all'evoluzione della situazione sanitaria causata dal Covid-19, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, inclusi quelli derivanti dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 4,9 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2021), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

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

Da un punto di vista contabile la vendita e successiva retro-locazione si configura come un'operazione di finanziamento. L'operazione è garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese ed il tasso di interesse è variabile sulla base dell'Euribor a 3 mesi con *floor* a zero maggiorato di uno spread di 250 basis point.

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 5 maggio 2021 tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 10.696.759.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. I consiglieri nominati dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono: Matteo Cabassi (Presidente), Eugenio Kannés (nominato successivamente Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione), Daniele Conti, Maria Adelaide Marchesoni, Sergio Barilaro e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stata nominata consigliere Raffaella Viscardi. I signori Daniele Conti, Maria Adelaide Marchesoni, Silvia Vacca e Raffaella Viscardi si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di Corporate Governance delle società quotate.

L'Assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2021-2023. Dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono stati tratti i sindaci effettivi Ambrogio Brambilla e Gigliola Adele Villa. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Manlio Napoletano, nominato presidente del collegio sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono Daniele Carlo Trivi, nominato dalla lista di minoranza e Daniela Travella, selezionata dalla lista di maggioranza.

Eventi successivi al 30 giugno 2021

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione della partecipazione Camabo Bologna / Terreno di Castel Maggiore (Bologna)

Camabo Bologna è una società veicolo, proprietaria di un terreno a destinazione agricola di circa 180 ettari situato nel Comune di Castel Maggiore (Bologna).

Il 5 luglio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a terzi l'intera partecipazione posseduta nella società, pari al 51% del capitale sociale, per un corrispettivo pari a 3 milioni di euro. Da un punto di vista economico la cessione ha generato nel bilancio consolidato un margine negativo di 1 milione di euro, già riflesso nella determinazione del valore recuperabile del terreno al 30 giugno 2021. Gli effetti finanziari dell'operazione sono stati invece positivi di 2,8 milioni di euro.

Accensione di un finanziamento ipotecario di liquidità

Il 29 luglio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto un finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5 milioni di euro. Il finanziamento ha durata 48 mesi, prevede un tasso di interesse variabile pari all'Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis point ed è garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Il rimborso è previsto per il 70% alla scadenza del 42° mese e del restante 30% alla scadenza finale. E' previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili attualmente in corso di edificazione. Il finanziamento è infine garantito anche da una fidejussione rilasciata dall'azionista di controllo Bastogi Spa.

Milanofiori Sviluppo

Avvio di trattative in esclusiva per la vendita degli edifici U1 e U3 in fase di ultimazione a Milanofiori Nord

Il Gruppo, preso atto dell'esito delle offerte non impegnative pervenute nel corso della prima fase del processo di vendita degli edifici denominati U1 e U3 in fase di ultimazione nel comparto Milanofiori Nord ad Assago, alla fine del mese di agosto 2021 ha deliberato di avviare la seconda fase nella quale saranno condotte trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale.

Camabo / Infracin

Approvazione del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati avvenuta nel mese di luglio 2021

Nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto essenziale per consentire in via anticipata ad Infracin, società interamente controllata dalla collegata Camabo, di sviluppare il settore nord del comparto di Milanofiori Sud a Rozzano per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come indicato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, gli obiettivi previsti nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione risultino influenzate dall'evoluzione della stessa e dalle correlate tempistiche di soluzione. Con le incertezze e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente documento, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con l'ultimazione e, contestualmente, con la commercializzazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, con le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto stesso e con le attività di ricommercializzazione delle unità immobiliari attualmente non locate, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici di alcune di esse e con la cessione di alcuni immobili minori.

Proseguirà, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e per lo sviluppo in via anticipata del settore nord del comparto a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero riprenderanno le attività in linea con i piani aziendali dopo la riapertura avvenuta alla fine del mese di agosto 2021.

Anche il settore Energia proseguirà le attività in linea con i piani aziendali.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, inclusi quelli che derivano dalla prevista cessione di asset di proprietà. Infine, sono in corso interlocuzioni con le banche creditrici della controllata Milanofiori 2000 al fine di valutare una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo. Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 28 settembre 2021 sono stati effettuati 106 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 28 ottobre 2021.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudizio è in corso di svolgimento. All'udienza del 30 giugno 2021, il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La CTU ha avuto inizio il giorno 8 luglio 2021. La causa è stata rinviata all'udienza del 15 marzo 2022 per l'esame della CTU.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

| Valori espressi in migliaia di euro | | | |
|--|------|----------------|----------------|
| CONTO ECONOMICO | NOTE | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 1 | 5.181 | 7.070 |
| Altri ricavi e proventi | 3 | 391 | 405 |
| Variazione delle rimanenze | 4 | 28.685 | 5.509 |
| Acquisto di beni immobiliari e altri beni | 5 | (354) | (339) |
| Costi per servizi incrementativi delle rimanenze | 6 | (29.215) | (7.470) |
| Altri costi per servizi | 7 | (2.940) | (2.707) |
| Costi per godimento beni di terzi | 8 | (43) | (50) |
| Costi per il personale | 9 | (1.372) | (1.465) |
| Ammortamenti e svalutazioni | 10 | (3.298) | (2.424) |
| Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze | 11 | (11) | (20) |
| Altri costi operativi | 12 | (1.139) | (1.021) |
| RISULTATO OPERATIVO | | (4.115) | (2.512) |
| Risultato da partecipazioni | 13 | (90) | (84) |
| Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari | 14 | (16) | (45) |
| Proventi (oneri) finanziari netti | 15 | (2.709) | (2.745) |
| UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE | | (6.930) | (5.386) |
| Imposte del periodo | 16 | 503 | 71 |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA' | | (6.427) | (5.315) |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE | | 0 | 0 |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | | (6.427) | (5.315) |
| ATTRIBUIBILE A: | | | |
| Gruppo | | (6.441) | (5.306) |
| Azionisti terzi | | 14 | (9) |
| Utile (perdita) per azione | 17 | | |
| Base | | (0,008) | (0,007) |
| Diluito | | (0,008) | (0,007) |

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

Conto economico complessivo consolidato

| DESCRIZIONE | NOTE | Valori espressi in migliaia di euro | |
|--|------|-------------------------------------|----------------|
| | | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Utile / (perdita) del periodo | | (6.427) | (5.315) |
| Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico: | | | |
| Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio | | 1.283 | 677 |
| Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico | 35 | 1.283 | 677 |
| Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico: | | | |
| Utili / (perdite) attuariali TFR | | 26 | 7 |
| Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico | 35 | 26 | 7 |
| Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale | | 1.309 | 684 |
| Totale Utili / (perdite) complessivi | | (5.118) | (4.631) |
| ATTRIBUIBILI A: | | | |
| Gruppo | | (5.132) | (4.622) |
| Azionisti terzi | | 14 | (9) |

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

| ATTIVITA' | NOTE | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| ATTIVITA' NON CORRENTI | | | |
| Immobili, impianti e macchinari e altri beni | 18 | 19.163 | 19.711 |
| Investimenti immobiliari | 19 | 98.447 | 105.085 |
| Attività immateriali | 20 | 620 | 627 |
| Partecipazioni | 21-22-23-24 | 42.696 | 42.786 |
| Crediti verso società correlate | 25 | 5.657 | 5.673 |
| Altri crediti e attività finanziarie non correnti | 26 | 2.114 | 944 |
| Attività per imposte anticipate | 27 | 2.974 | 3.051 |
| TOTALE | | 171.671 | 177.877 |
| ATTIVITA' CORRENTI | | | |
| Rimanenze | 28 | 146.989 | 118.227 |
| Attività finanziarie detenute per la negoziazione | 29 | 17 | 17 |
| Crediti commerciali | 30 | 2.760 | 3.357 |
| Crediti verso società correlate | 31 | 13.975 | 14.329 |
| Altri crediti ed attività correnti | 32 | 2.901 | 2.180 |
| Disponibilità liquide | 33 | 4.861 | 3.345 |
| TOTALE | | 171.503 | 141.455 |
| Attività non correnti detenute per la vendita | 34 | 4.170 | 0 |
| TOTALE ATTIVITA' | | 347.344 | 319.332 |

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

| Valori espressi in migliaia di euro | | | |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO | NOTE | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 |
| PATRIMONIO NETTO | 35 | | |
| Capitale sociale | | 114.515 | 114.515 |
| Azioni Proprie | | (728) | (728) |
| Riserve di risultato | | (26.805) | (14.741) |
| Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto | | (4.360) | (5.669) |
| Utile (perdita) del periodo | | (6.441) | (12.064) |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | | 76.181 | 81.313 |
| Capitale e riserve di terzi | 36 | 1.561 | 1.547 |
| PATRIMONIO NETTO | | 77.742 | 82.860 |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | | | |
| Debiti verso banche | 37 | 161.763 | 106.497 |
| Passività da leasing | 39 | 40.415 | 36.415 |
| Fondo rischi ed oneri | 40 | 5.238 | 5.338 |
| Fondo trattamento fine rapporto | 41 | 1.577 | 1.577 |
| Passività per imposte differite | 42 | 3.110 | 3.781 |
| Altre passività non correnti | 43 | 9.707 | 11.323 |
| TOTALE | | 221.810 | 164.931 |
| PASSIVITA' CORRENTI | | | |
| Debiti verso banche | 44 | 3.546 | 28.906 |
| Passività da leasing | 39 | 3.265 | 2.762 |
| Debiti commerciali | 45 | 28.381 | 28.097 |
| Debiti tributari | 46 | 1.288 | 887 |
| Debiti verso società correlate | 47 | 4.753 | 5.481 |
| Altri debiti e passività correnti | 48 | 6.533 | 5.408 |
| TOTALE | | 47.766 | 71.541 |
| Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita | 34 | 26 | 0 |
| TOTALE PASSIVITA' | | 269.602 | 236.472 |
| TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO | | 347.344 | 319.332 |

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

| | Capitale sociale | Azioni Proprie | Riserve di risultato (*) | Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto | Patrimonio netto di Gruppo | Capitale e riserve di terzi | Totale |
|--|------------------|----------------|--------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|---------------|
| Saldo al 31 dicembre 2019 | 114.515 | (466) | (14.741) | (6.816) | 92.492 | 1.564 | 94.056 |
| Acquisto di azioni proprie | 0 | (262) | 0 | 0 | (262) | 0 | (262) |
| Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo | 0 | 0 | (5.306) | 684 | (4.622) | (9) | (4.631) |
| Saldo al 30 giugno 2020 | 114.515 | (728) | (20.047) | (6.132) | 87.608 | 1.555 | 89.163 |

(*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

| | Capitale sociale | Azioni Proprie | Riserve di risultato (*) | Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto | Patrimonio netto di Gruppo | Capitale e riserve di terzi | Totale |
|--|------------------|----------------|--------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|---------------|
| Saldo al 31 dicembre 2020 | 114.515 | (728) | (26.805) | (5.669) | 81.313 | 1.547 | 82.860 |
| Acquisto di azioni proprie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo | 0 | 0 | (6.441) | 1.309 | (5.132) | 14 | (5.118) |
| Saldo al 30 giugno 2021 | 114.515 | (728) | (33.246) | (4.360) | 76.181 | 1.561 | 77.742 |

(*) La voce include il risultato del periodo

Rendiconto finanziario consolidato

valori espressi in migliaia di euro

| RENDICONTO FINANZIARIO | Note | 30 giu 2021 | 30 giu 2020 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| ATTIVITA' OPERATIVA | | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | | (6.427) | (5.315) |
| Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni | 13 | 90 | 84 |
| Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari | 14 | 16 | 45 |
| Oneri finanziari | 15 | 2.862 | 3.044 |
| Proventi finanziari da attività di investimento | 15 | (153) | (299) |
| Imposte sul reddito | 16 | (503) | (71) |
| Ammortamenti e svalutazioni | 10 | 3.298 | 2.424 |
| Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie | 7-12 | 243 | 178 |
| Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze | 4 | (68) | 233 |
| Decremento (incremento) delle rimanenze | | (28.617) | (5.743) |
| Decremento (incremento) delle altre attività correnti | | (216) | (3.405) |
| Incremento (decremento) delle passività correnti | | 1.954 | 895 |
| Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie | | (1.276) | (76) |
| Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa | | (28.797) | (8.006) |
| Oneri finanziari corrisposti | | (3.172) | (1.097) |
| Imposte sul reddito corrisposte | | (45) | (104) |
| Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa | | (32.015) | (9.207) |
| ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | | | |
| Investimenti in attività materiali ed immateriali | | (109) | (191) |
| Decremento (incremento) delle altre attività non correnti | | (100) | (50) |
| Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento | | (209) | (241) |
| ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO | | | |
| Incrementi delle passività finanziarie | | 37.608 | 8.260 |
| Decrementi delle passività finanziarie | | (3.816) | (837) |
| Acquisti azioni proprie | | 0 | (262) |
| Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento | | 33.792 | 7.161 |
| Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette | | 1.568 | (2.287) |
| Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo | | 3.345 | 7.511 |
| Disponibilità liquide nette alla fine del periodo | | 4.913 | 5.224 |

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 38, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

Le disponibilità liquide nette alla fine del periodo (4.913 migliaia di euro) includono 52 migliaia di euro riferite a Camabo Bologna e classificate nella voce "attività non correnti detenute per la vendita" nel prospetto della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.

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

| CONTO ECONOMICO | Valori espressi in migliaia di euro | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|
| | 30 giu. 2021 | di cui parti correlate | 30 giu. 2020 | di cui parti correlate |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 5.181 | 113 | 7.070 | 118 |
| Altri ricavi e proventi | 391 | 3 | 405 | 2 |
| Variazione delle rimanenze | 28.685 | 0 | 5.509 | 0 |
| Acquisto di beni immobiliari e altri beni | (354) | (195) | (339) | (257) |
| Costi per servizi incrementativi delle rimanenze | (29.215) | 0 | (7.470) | 0 |
| Altri costi per servizi | (2.940) | (1.313) | (2.707) | (1.337) |
| Costi per godimento beni di terzi | (43) | (30) | (50) | (33) |
| Costi per il personale | (1.372) | (367) | (1.465) | (355) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (3.298) | | (2.424) | 0 |
| Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze | (11) | | (20) | 0 |
| Altri costi operativi | (1.139) | (1) | (1.021) | 0 |
| RISULTATO OPERATIVO | (4.115) | (1.790) | (2.512) | (1.862) |
| Risultato da partecipazioni | (90) | (90) | (84) | (84) |
| Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari | (16) | (16) | (45) | (45) |
| Proventi (oneri) finanziari netti | (2.709) | 68 | (2.745) | 97 |
| UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE | (6.930) | (1.828) | (5.386) | (1.894) |
| Imposte del periodo | 503 | 0 | 71 | 0 |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA' | (6.427) | (1.828) | (5.315) | (1.894) |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | (6.427) | (1.828) | (5.315) | (1.894) |

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2021.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021".

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, come diffusamente indicato nella Relazione intermedia sulla gestione, nonostante il permanere di incertezze legate all'evoluzione della situazione sanitaria causata dal Covid-19, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, inclusi quelli derivanti dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 4,9 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2021), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla

data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment, anche collegati alla attuale situazione di pandemia da Covid-19, che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

In particolare, anche sulla base di perizie predisposte da terzi indipendenti, si è proceduto ad aggiornare le valutazioni del valore recuperabile di alcune attività immobiliari di proprietà del Gruppo (principalmente immobili a reddito, anche in ragione della situazione creatasi a seguito della pandemia di Covid-19, e l'albergo di Milanofiori Nord rimasto chiuso a causa dell'emergenza sanitaria per tutto il semestre in esame, come ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione). Dalle analisi svolte non sono emerse perdite di valore eccetto quanto riportato alla nota 10 cui si rimanda, con riferimento al terreno di proprietà della società controllata Camabo Bologna.

Le imposte sul reddito sono riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2021.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, il Gruppo Brioschi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in

imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "joint arrangement" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "joint venture", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "joint operations".

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

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

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021

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

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

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e

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

Dati i tassi di riferimento del Gruppo (Euribor *based*), le modifiche non hanno avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

Il 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendments to IFRS 16)” con il quale estende di un anno il periodo di applicazione dell’emendamento all’IFRS 16, emesso nel 2020, relativo alle agevolazioni concesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dall’1 aprile 2021 con possibilità di adozione anticipata. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore, gli emendamenti in esame non comportano alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 5.181 migliaia di euro (7.070 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono di seguito dettagliati:

| Valori espressi in migliaia di euro | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Ricavi per cessione unità immobiliari | | |
| - a terzi | 787 | 1.775 |
| | 787 | 1.775 |
| Affitti attivi | | |
| - a terzi | 3.558 | 3.684 |
| | 3.558 | 3.684 |
| Prestazioni di servizi | | |
| - a terzi | 723 | 1.493 |
| - a correlate | 113 | 118 |
| | 836 | 1.611 |
| TOTALE | 5.181 | 7.070 |

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna. Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla cessione di tre unità abitative residenziali e di tre posti auto nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 109 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (136 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 3.558 migliaia di euro (3.684 migliaia di euro al 30 giugno 2020), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

| | | |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|
| - Milanofiori 2000 | 2.899 migliaia di euro | Assago (MI) |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 324 migliaia di euro | Latina |
| - Maimai | 267 migliaia di euro | Rottofreno (PC) |
| - Camabo Bologna | 60 migliaia di euro | Castel Maggiore (BO) |
| - H2C Gestioni | 8 migliaia di euro | Assago (MI) |

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

Lo stesso principio IFRS 16 prevede come regola generale che anche gli effetti delle modifiche contrattuali finalizzate ad agevolare finanziariamente i conduttori siano rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei relativi contratti di locazione.

Qualora le modifiche contrattuali siano invece unicamente costituite da rinunce a canoni di locazione pregressi (c.d. past rent), il Gruppo ha optato di contabilizzare le stesse come estinzioni di crediti da leasing (con conseguente eliminazione contabile come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi.

Come indicato in Relazione intermedia sulla gestione, a seguito della pandemia il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 3 milioni di euro (di cui 1,7 milioni di euro relativi ad accordi sottoscritti nel corso del 2021). Gli effetti economici sul primo semestre 2021 sono stati pari a circa 0,3 milioni di euro, equamente suddivisi tra modifiche contrattuali i cui effetti sono rilevati linearmente lungo la durata residua dei contratti di locazione e past rent che prevedono l'eliminazione contabile, con rilevazione di corrispondente perdita, dei crediti da leasing nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi. Sono inoltre in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni al libero svolgimento di alcune attività economiche, i cui effetti economici e finanziari non sono al momento quantificabili.

Da un punto di vista finanziario, nelle more anche della definizione dei singoli accordi, si è registrato nel semestre un ulteriore rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione. Si vedano anche le note 26 e 30 per maggiori informazioni.

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

- per 520 migliaia di euro (524 migliaia di euro al 30 giugno 2020) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 142 migliaia di euro (181 migliaia di euro al 30 giugno 2020) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.
- per 0 migliaia di euro (720 migliaia di euro al 30 giugno 2020) alla prestazione di servizi alberghieri e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

La struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni è rimasta chiusa per tutto il primo semestre 2021 mentre nell'esercizio precedente la chiusura conseguente l'inizio dell'emergenza sanitaria era avvenuta a partire dal 10 marzo 2020.

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

2. Informazioni per settori operativi

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

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

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, dal dicembre 2018 il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord

ad Assago tramite la controllata H2C Gestioni; sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi, il Gruppo svolge anche attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto di Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia.

La rendicontazione per settori operativi è stata peraltro predisposta in piena continuità con il passato. Eventuali attività non rilevanti nel periodo in esame secondo i parametri previsti dall'IFRS 8 a causa della contrazione di attività conseguente la pandemia di Covid-19 sono state pertanto rendicontate. Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – verranno dunque fornite anche quelle relative all'attività alberghiera nonché quelle relative all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 50.

3. Altri ricavi e proventi

La voce ammonta a 391 migliaia di euro (405 migliaia di euro al 30 giugno 2020) principalmente riconducibili a contributi Covid-19 elargiti dalle autorità competenti ad alcune società del Gruppo. Nel periodo comparativo la voce comprendeva principalmente un rimborso assicurativo (317 migliaia di euro) ricevuto dalla controllata Milanofiori 2000.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 28.685 migliaia di euro (positivo per 5.509 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

L'incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (29.197 migliaia di euro) per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord.

I decrementi del periodo si riferiscono principalmente:

- per 547 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord;
- per 201 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- In relazione ai decrementi sopracitati è stato rilasciato il fondo svalutazione per complessivi 68 migliaia di euro.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 354 migliaia di euro (339 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e si riferisce alle controllate Milanofiori Energia (215 migliaia di euro) per i costi di approvvigionamento delle materie prime e Bright (139 migliaia di euro) per l'acquisto di un immobile ad Albano Laziale, già oggetto di aggiudicazione in sede di procedura esecutiva immobiliare nel corso del 2019.

Al netto dei costi sostenuti da Bright nel primo semestre dell'esercizio corrente, la voce mostra un riduzione rispetto al 30 giugno 2020 dovuta sia all'assenza di costi di acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera (la struttura gestita dalla controllata H2C Gestioni è rimasta chiusa per tutto il primo semestre 2021) sia ai minori costi di acquisto sostenuti da Milanofiori Energia per le forniture di gas ottenute dal socio di minoranza della società (195 migliaia di euro rispetto a 255 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 29.215 migliaia di euro (7.470 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente alla realizzazione dei progetti immobiliari “U1” e “U3”, ad opera di Milanofiori Sviluppo, nel comparto di Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 2.940 migliaia di euro (2.707 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Prestazioni tecniche e amministrative | 762 | 622 |
| Emolumenti ad amministratori | 467 | 487 |
| Utenze | 408 | 171 |
| Manutenzioni | 218 | 183 |
| Spese condominiali e comprensoriali | 180 | 206 |
| Assicurazioni e fidejussioni | 178 | 178 |
| Prestazioni revisioni contabili | 110 | 114 |
| Spese legali e notarili | 106 | 74 |
| Costi per servizi di gestione parcheggi | 100 | 100 |
| Perizie | 58 | 81 |
| Emolumenti a sindaci | 39 | 40 |
| Spese di pulizia | 37 | 73 |
| Commissioni e spese bancarie | 36 | 26 |
| Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie | 14 | 17 |
| Commissioni e spese di intermediazione | 2 | 1 |
| Commissioni d'agenzia | 0 | 37 |
| Altri costi | 225 | 297 |
| TOTALE | 2.940 | 2.707 |

L'incremento della voce “Prestazioni tecniche e amministrative” è riconducibile ad oneri professionali sostenuti dalla Capogruppo in relazione a potenziali progetti di sviluppo futuri.

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

La voce “Utenze” mostra un incremento di costi legati allo smaltimento delle acque di falda presso un immobile di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

Le voci “Spese di pulizia” e “Commissioni d'agenzia” si riducono principalmente in relazione all'attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi. La riduzione rispetto al periodo comparativo è anch'essa riconducibile alla contrazione dell'attività alberghiera (principalmente minori costi per le attività di facchinaggio e lavanderia).

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 43 migliaia di euro (50 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Canone di locazione e spese: | | |
| - altri affitti | 14 | 18 |
| Canoni di noleggio: | | |
| - autovetture | 22 | 22 |
| - macchine d'ufficio | 7 | 10 |
| TOTALE | 43 | 50 |

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.372 migliaia di euro (1.465 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Salari e stipendi | 951 | 1.037 |
| Oneri sociali | 311 | 336 |
| Costi per TFR | 110 | 92 |
| TOTALE | 1.372 | 1.465 |

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

Al 30 giugno 2020 i dipendenti del Gruppo sono 48 (51 al 30 giugno 2020).

L'organico risulta così ripartito:

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Categoria: | | |
| - dirigenti | 6 | 6 |
| - quadri | 12 | 12 |
| - impiegati | 21 | 22 |
| - operai | 7 | 9 |
| - contratti intermittenti | 2 | 2 |
| TOTALE | 48 | 51 |

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 46, rispetto a 48 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 3.298 migliaia di euro (2.424 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così costituiti:

| Valori espressi in migliaia di euro | | |
|--|--------------|--------------|
| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Ammortamento attività materiali | 2.262 | 2.412 |
| Ammortamento attività immateriali | 12 | 12 |
| Svalutazioni di Investimenti Immobiliari | 1.024 | 0 |
| TOTALE | 3.298 | 2.424 |

La riduzione della voce “Ammortamenti attività materiali” rispetto al primo semestre dell’esercizio precedente è dovuta principalmente alla conclusione, nel primo semestre 2020, del processo di ammortamento di parte degli arredi dell’albergo gestito da H2C Gestioni.

Le voce “Svalutazioni di Investimenti Immobiliari” è relativa all’adeguamento del valore contabile del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna al valore di realizzo definito nell’ambito della cessione della società avvenuta il 5 luglio 2021. Si veda anche la nota 19.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

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

12. Altri costi operativi

Ammontano a 1.139 migliaia di euro (1.021 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e risultano così costituiti:

| Valori espressi in migliaia di euro | | |
|--|--------------|--------------|
| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| IMU/TASI | 736 | 699 |
| Altre imposte e tasse | 90 | 103 |
| Svalutazione per rischi e perdite su crediti | 243 | 178 |
| Altri oneri | 70 | 41 |
| TOTALE | 1.139 | 1.021 |

La voce “Svalutazione per rischi e perdite su crediti” ammonta a 243 migliaia di euro e si riferisce principalmente a prudenziali adeguamenti di alcuni crediti sulla base delle perdite attese (*expected credit losses*), anche in ragione della pandemia che sta creando difficoltà per una parte delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo con conseguenti potenziali effetti sui relativi rischi di credito.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 90 migliaia di euro (negativo per 84 migliaia di euro al 30 giugno 2020) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Camabo srl | (85) | (85) |
| Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione | 0 | (1) |
| DueB srl | (5) | 2 |
| TOTALE | (90) | (84) |

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 16 migliaia di euro (negativo per 45 migliaia di euro al 30 giugno 2020) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare | 0 | (30) |
| Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione | (16) | (15) |
| TOTALE | (16) | (45) |

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

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 2.709 migliaia di euro (2.745 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Proventi finanziari: | | |
| - interessi attivi verso consociate | 11 | 12 |
| - interessi attivi verso controllante | 15 | 20 |
| - proventi da crediti ipotecari (Non performing loan) | 30 | 0 |
| - interessi attivi verso collegate e Joint Venture | 73 | 76 |
| - proventi vari | 24 | 191 |
| TOTALE PROVENTI FINANZIARI | 153 | 299 |
| Oneri finanziari: | | |
| - oneri da crediti ipotecari (Non performing loan) | 0 | (31) |
| - verso consociate | (25) | 0 |
| - verso altri | (2.837) | (3.013) |
| TOTALE ONERI FINANZIARI | (2.862) | (3.044) |
| PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI | (2.709) | (2.745) |

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 24 migliaia di euro (positive per 163 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 2.837 migliaia di euro (3.013 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal

sistema creditizio. La riduzione rispetto al periodo precedente è principalmente dovuta ai minori oneri finanziari capitalizzati nel primo semestre 2020 a seguito della sospensione del cantiere di Milanofiori Nord disposto per ragioni di sicurezza sanitaria dal 12 marzo 2020 al 4 maggio 2020. Al netto di tale effetto, gli oneri finanziari del periodo sono sostanzialmente in linea con il precedente anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei principali finanziamenti.

16. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

| Valori espressi in migliaia di euro | | |
|---|--------------|--------------|
| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Imposte correnti | (91) | (50) |
| Imposte anticipate | (351) | (907) |
| Imposte differite | 946 | 976 |
| Imposte relative ad esercizi precedenti | (1) | 52 |
| TOTALE | 503 | 71 |

Le imposte correnti del periodo in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 39 migliaia di euro;
- IRES per 52 migliaia di euro.

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

17. Utile (perdita) per azione

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

| Valori espressi in unità di euro | | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 30 giu. 2021 | 30 giu. 2020 |
| Utili | | |
| Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo) | (6.441.197) | (5.305.535) |
| Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali | 0 | 0 |
| | <u>(6.441.197)</u> | <u>(5.305.535)</u> |
| Numero di azioni | | |
| Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base | 779.094.913 | 782.409.253 |
| Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali: | 0 | 0 |
| Totale numero di azioni | <u>779.094.913</u> | <u>782.409.253</u> |
| Utile (perdita) per azione | | |
| - Base | (0,008) | (0,007) |
| - Diluito | (0,008) | (0,007) |

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 19.163 migliaia di euro (19.711 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

| | Valori espressi in migliaia di euro | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinari | Altre | TOTALE |
| Costo storico | | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | 19.050 | 13.227 | 2.326 | 34.603 |
| Incrementi | 52 | 40 | 108 | 200 |
| Decrementi | 0 | 0 | (17) | (17) |
| Al 30 giugno 2021 | 19.102 | 13.267 | 2.417 | 34.786 |
| Ammortamenti accumulati | | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | (4.119) | (8.843) | (1.930) | (14.892) |
| Ammortamenti | (233) | (442) | (60) | (735) |
| Decrementi per cessioni | 0 | 0 | 4 | 4 |
| Al 30 giugno 2021 | (4.352) | (9.285) | (1.986) | (15.623) |
| Valore contabile | | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | 14.931 | 4.384 | 396 | 19.711 |
| Al 30 giugno 2021 | 14.750 | 3.982 | 431 | 19.163 |

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 17.413 migliaia di euro al 30 giugno 2021 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 4.094 migliaia di euro);
- l'albergo di Milanofiori Nord detenuto in lease-back dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera (acquisita dalla controllante Bastogi in chiusura di esercizio 2018) viene ora svolta direttamente dal Gruppo Brioschi (valore netto contabile pari a 13.319 migliaia di euro).

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

A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, l'albergo di Milanofiori Nord è rimasto chiuso per tutto il semestre in esame sino alla riapertura avvenuta solo alla fine del mese di agosto 2021. Per tale motivo si è proceduto ad effettuare una verifica del valore recuperabile del bene al 30 giugno 2021 tramite apposita perizia redatta da un esperto indipendente che non ha evidenziato alcuna riduzione di valore.

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

| | Valori espressi in migliaia di euro | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinari | Altre | TOTALE |
| Costo storico | | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | 15.914 | 5.790 | 3.053 | 24.757 |
| Incrementi | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Al 30 giugno 2021 | 15.914 | 5.790 | 3.053 | 24.757 |
| Ammortamenti accumulati | | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | (3.244) | (4.439) | (2.915) | (10.598) |
| Ammortamenti | (192) | (203) | (24) | (419) |
| Al 30 giugno 2021 | (3.436) | (4.642) | (2.939) | (11.017) |
| Valore contabile | | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | 12.670 | 1.351 | 138 | 14.159 |
| Al 30 giugno 2021 | 12.478 | 1.148 | 114 | 13.740 |

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario tra i quali, in particolare, il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord concessa in locazione operativa da Milanofiori 2000 ad H2C Gestioni.

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

19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 98.447 migliaia di euro (105.085 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

| | Valori espressi in migliaia di euro | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinari | TOTALE |
| Costo storico | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | 125.380 | 21.045 | 146.425 |
| Incrementi | 0 | 4 | 4 |
| Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5) | (5.115) | 0 | (5.115) |
| Al 30 giugno 2021 | 120.265 | 21.049 | 141.314 |
| Ammortamenti accumulati | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | (24.317) | (16.585) | (40.902) |
| Ammortamenti | (921) | (606) | (1.527) |
| Al 30 giugno 2021 | (25.238) | (17.191) | (42.429) |
| Svalutazioni | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | (438) | 0 | (438) |
| Svalutazioni | (1.024) | 0 | (1.024) |
| Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5) | 1.024 | 0 | 1.024 |
| Al 30 giugno 2021 | (438) | 0 | (438) |
| Valore contabile | | | |
| Al 31 dicembre 2020 | 100.625 | 4.460 | 105.085 |
| Al 30 giugno 2021 | 94.589 | 3.858 | 98.447 |

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2021 è riportata nell'Allegato 1.

La riclassifica ad Attività non correnti detenute per la vendita riguarda il terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna oggetto di cessione a terzi in data 5 luglio 2021 nell'ambito della cessione della partecipazione stessa. Come indicato alla nota 10, la svalutazione di 1.024 migliaia di euro riflette l'adeguamento del valore contabile del terreno al valore di realizzo definito nell'ambito della menzionata cessione.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2021, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

Per i principali immobili a reddito, maggiormente gravati dalla situazione creatasi a seguito della pandemia di Covid-19, si è proceduto a verificare, tramite apposite perizie predisposte da esperti indipendenti, il valore recuperabile al 30 giugno 2021 che non ha evidenziato l'esistenza di alcuna riduzione di valore.

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 45.769 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (43.241 migliaia di euro);
- (ii) della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.528 migliaia di euro).

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

| Società | Immobile | Valore contabile netto | Canoni annui (*) | Tasso di rendimento annuo (**) |
|-----------------------------------|---|------------------------|------------------|--------------------------------|
| Milanofiori 2000 srl | Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano) | 32.400 | 2.804 | 9% |
| Milanofiori 2000 srl | Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano) | 50.767 | 2.788 | 5% (***) |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) | 4.640 | 640 | 14% |
| Maimai srl | Immobile a Rottofreno (Piacenza) | 6.718 | 550 | 8% |

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

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

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

20. Attività immateriali

Ammontano a 620 migliaia di euro (627 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e si riferiscono per 557 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

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

Valori espressi in migliaia di euro

| Immobiliz. immateriali | Costo storico | | | Fondi ammortamento | | | Residuo | |
|------------------------|---------------|----------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31 dic. 2020 | Increment. (decrem.) | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 | Incrementi | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 | 30 giu. 2021 |
| Concessioni | 1.006 | 0 | 1.006 | (426) | (7) | (433) | 580 | 573 |
| Software | 306 | 0 | 306 | (269) | (3) | (272) | 37 | 34 |
| Altre imm. Immateriali | 57 | 5 | 62 | (47) | (2) | (49) | 10 | 13 |
| Totale | 1.369 | 5 | 1.374 | (742) | (12) | (754) | 627 | 620 |

21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2021, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

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

22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

| | Valori espressi in migliaia di euro | | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|--|-----|
| | Valore al 30 giu. 2021 | Valore al 31 dic. 2020 | Variazioni | % di possesso 30 giu. 2021 31 dic. 2020 | |
| Camabo srl | | | | | |
| - Costo | 46.596 | 46.596 | 0 | 49% | 49% |
| - (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche) | (3.991) | (3.906) | (85) | | |
| | <u>42.605</u> | <u>42.690</u> | <u>(85)</u> | | |
| Rende One srl | | | | | |
| - Costo | 200 | 200 | 0 | 20% | 20% |
| - (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.) | (200) | (200) | 0 | | |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| TOTALE | <u>42.605</u> | <u>42.690</u> | <u>(85)</u> | | |

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2021 è di seguito esposto:

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

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

Camabo

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|--|-------------------------------------|---------------|
| | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 |
| Attività non correnti | 94.109 | 94.182 |
| Attività correnti | 8 | 18 |
| Passività non correnti | 0 | 0 |
| Passività correnti | (7.168) | (7.077) |
| Totale netto attività | <u>86.949</u> | <u>87.123</u> |
| Pro quota attribuibile al Gruppo (*) | 42.605 | 42.690 |
| Ricavi | 0 | 0 |
| Costi | (173) | 375 |
| Utile (perdita) netto | <u>(173)</u> | <u>375</u> |
| Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo | <u>(85)</u> | <u>184</u> |

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2021 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2020 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

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

Come riportato nella relazione intermedia sulla gestione, nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto essenziale per consentire ad Infracin di sviluppare in via anticipata il settore nord del comparto di Milanofiori Sud a Rozzano per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento.

23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 1 migliaio di euro (6 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2021 è di seguito esposto:

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

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

24. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.657 migliaia di euro (5.673 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

| Valori espressi in migliaia di euro | | |
|---|------------------|------------------|
| | 30 giu 2021 | 31 dic 2020 |
| Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti) | 7.331 (1.674) | 7.230 (1.557) |
| TOTALE | 5.657 | 5.673 |

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

- per 3.518 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.108 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 31 migliaia di euro alla società Alternative Capital Partners Holding.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.674 migliaia di euro (1.557 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.114 migliaia di euro (944 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu 2021 | 31 dic 2020 |
|---|--------------|-------------|
| Crediti ipotecari (Non Performing Loan) | 385 | 355 |
| Crediti commerciali | 2.040 | 900 |
| Strumenti Derivati | 14 | 12 |
| Altri crediti | 4.337 | 4.339 |
| (Fondo svalutazione crediti) | (4.662) | (4.662) |
| TOTALE | 2.114 | 944 |

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.655 migliaia di euro (515 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse nel corso del semestre ad alcuni conduttori a seguito della pandemia da Covid-19 vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione;
- per 385 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (385 migliaia di euro).

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 30 giugno 2021 dei quattro contratti derivati *Interest rate Cap* sottoscritti in data 16 dicembre 2019 a copertura della variabilità del tasso di interesse sul finanziamento siglato con BNL dalla controllata Milanofiori Sviluppo.

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

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 2.974 migliaia di euro (3.051 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 22.190 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 17.485 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (72.854 migliaia di euro);
- per 4.705 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante e ad alcune sue controllate (19.604 migliaia di euro).

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

ATTIVITA' CORRENTI

28. Rimanenze

Ammontano a 146.989 migliaia di euro (118.227 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) di cui 146.982 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2021 è riportato nell'Allegato 1.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2020 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 29.411 migliaia di euro (che includono 1.000 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti nel corso del semestre per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di 547 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 201 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.679 migliaia di euro (44.747 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 ammonta a 68 migliaia di euro ed è dovuta ad utilizzi del fondo relativi agli immobili ceduti nel corso del periodo.

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

29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 2.760 migliaia di euro (3.357 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 2.284 migliaia di euro (2.182 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). L'incremento riflette la stima delle perdite su crediti attese (*expected credit losses*), anche in ragione dei possibili incrementi del rischio di credito delle singole controparti a seguito della pandemia di COVID-19.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 26, il cui valore si incrementa da 515 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 a 1.655 migliaia di euro al 30 giugno 2021.

Il rallentamento/sospensione degli incassi dei canoni di locazione ampiamente commentati nella relazione intermedia sulla gestione, hanno dunque contribuito a determinare nel corso del semestre un ulteriore incremento delle posizioni creditorie nette del Gruppo.

31. Crediti verso società correlate

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|----------------------------|-------------------------------------|---------------|
| | 30 giu 2021 | 31 dic 2020 |
| Crediti verso controllanti | 12.480 | 12.977 |
| Crediti verso collegate | 245 | 168 |
| Crediti verso consociate | 1.250 | 1.184 |
| TOTALE | 13.975 | 14.329 |

I crediti verso controllanti ammontano a 12.480 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 11.208 migliaia di euro (10.755 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015. L'incremento è principalmente attribuibile all'IVA trasferita alla controllante Bastogi dalla controllata Milanofiori Sviluppo in ragione dei costi di edificazione sostenuti nel corso del primo semestre dell'esercizio per la realizzazione degli immobili U1 e U3;
- per 1.053 migliaia di euro (1.494 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ai crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread;
- per 61 migliaia di euro (332 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 1.250 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per rapporti di conto corrente (561 migliaia di euro) e, per la parte residua, per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

32. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 2.901 migliaia di euro (2.180 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per la parte residua principalmente anticipi a fornitori (601 migliaia di euro) e ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (309 migliaia di euro).

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 4.913 migliaia di euro (3.345 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) di cui 52 migliaia di euro classificate tra le attività detenute per la vendita e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu 2021 | 31 dic 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Depositi bancari | 4.826 | 3.313 |
| Denaro e valori in cassa | 35 | 32 |
| TOTALE | 4.861 | 3.345 |
| Depositi bancari classificati come attività destinate alla vendita (Nota 34) | 52 | 0 |
| TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE | 4.913 | 3.345 |

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

Al 30 giugno 2021 i depositi bancari includono importi vincolati per 660 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

34. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

Il 5 luglio 2021 il Gruppo ha ceduto a terzi la partecipazione detenuta in Camabo Bologna, società controllata proprietaria di un terreno a destinazione agricola di circa 180 ettari nel Comune di Castel Maggiore (Bologna).

Le attività classificate come detenute per la vendita e le correlate passività sono dettagliate nel seguito:

Valori espressi in migliaia di euro

| | 30 giu. 2021 |
|--|--------------|
| Attività non correnti detenute per la vendita: | |
| - Investimenti immobiliari | 4.091 |
| - Crediti commerciali ed altri | 27 |
| - Disponibilità liquide | 52 |
| | 4.170 |
| Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita: | |
| - Debiti commerciali ed altri | (26) |
| | (26) |
| TOTALE | 4.144 |

PATRIMONIO NETTO

35. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Azioni proprie

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

Al 30 giugno 2021, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 26.805 migliaia di euro (negativo per 14.741 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La variazione è principalmente attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2020 (12.064 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 4.360 migliaia di euro (negativo per 5.669 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Milanofiori 2000, che evidenziano un valore negativo pari a 4.492 migliaia di euro (negativo per 5.775 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 132 migliaia di euro (positivo per 106 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

36. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.561 migliaia di euro (1.547 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.408 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 255 migliaia di euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 161.763 migliaia di euro (106.497 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

L'incremento della voce debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo è principalmente imputabile a due fattori. In primo luogo, con il regolare svolgimento delle attività di cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" nel corso del primo semestre 2021, è proseguito regolarmente l'utilizzo delle linee di credito accordate da BNL a Milanofiori Sviluppo (complessivi 32.846 migliaia di euro nel corso del 2021, classificati come esigibili oltre l'esercizio come previsto dal contratto di finanziamento).

La variazione dell'indebitamento non corrente rispetto al 31 dicembre 2020 è inoltre dovuta alla riclassificazione a lungo termine dell'intera esposizione debitoria chirografaria della Capogruppo (22.099 migliaia di euro). Nel corso del 2020 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha infatti richiesto una moratoria relativa al rimborso delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021 delle proprie linee chirografarie oggetto di consolidamento. Poiché, nonostante la disponibilità manifestata del sistema creditizio ad accogliere le richieste della Società, al 31 dicembre 2020 nessuna delle controparti aveva ancora formalizzato la moratoria per le quote di linee chirografarie di propria competenza, il mancato pagamento della rata scaduta il 31 dicembre 2020 (4.129 migliaia di euro) aveva determinato la classificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Nel corso del primo semestre 2021 tutte le controparti bancarie hanno formalizzato la sospensione delle rate in linea capitale e la Capogruppo ha quindi provveduto a classificare contabilmente l'intera esposizione al 30 giugno 2021 come esigibile oltre l'esercizio successivo.

Al 30 giugno 2021 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 73.609 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129.000 migliaia di euro in più linee, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3". Nel corso del primo semestre 2021 sono proseguite regolarmente le attività di cantiere e contestualmente l'utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi al 30 giugno 2021 per circa 32.230 migliaia di euro.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno finanziati mediante l'utilizzo della linea oneri, anch'essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale. Contrattualmente è previsto un obbligo di rimborso anticipato della linea IVA in

relazione a utilizzi del credito IVA maturato ed a garanzia del finanziamento (indipendentemente essi avvengano a livello della società o di consolidato IVA). Come previsto contrattualmente entro il termine del 30 giugno 2021 sono stati rimborsati anticipatamente complessivi 3.241 migliaia di euro di linea IVA;

- scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points fino a scadenza. Sono inoltre previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento.
 - Il finanziamento prevede il rispetto del parametro finanziario di “Loan To Value” espresso dal rapporto tra l’importo capitale erogato e non ancora rimborsato delle linee capex e oneri e il più recente valore di mercato degli immobili; la prima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale.
 - In data 16 dicembre 2019 sono stati stipulati quattro contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere sul 70% dell’esposizione. I contratti sottoscritti hanno la forma di *Interest rate Cap* che fissa l’oscillazione del tasso variabile Euribor 3 mesi ad un valore massimo pari a zero basis points;
- per 35.667 migliaia di euro relativi all’accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranche, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l’accollo fa parte e l’altra alla data di scadenza del finanziamento;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
 - l’importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell’area del comprensorio “Milanofiori Nord” oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l’accollo (sull’area insiste un’ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 30 giugno 2021 pari a 104.813 migliaia di euro);
 - per 21.638 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell’esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: nel corso del primo semestre 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021 su tutte le linee chirografarie oggetto di consolidamento. In ragione di tali accordi, per linee chirografarie pari a 15.201 migliaia di euro la scadenza è stata posticipata al 31 dicembre 2026 ed è previsto un rimborso annuale a partire dal 31 dicembre 2022, per le restanti linee (6.437 migliaia di euro) la scadenza è invece rimasta invariata al 31 dicembre 2024 ed è previsto il pagamento delle rate in moratoria contestualmente alla rata in scadenza al 31 dicembre 2022;
 - scadenza: 2024/2026;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;

- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- per 27.272 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). La menzionata convenzione bancaria, modificativa del contratto di finanziamento ipotecario, prevede inoltre un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile al 31 dicembre di ogni anno (cosiddetto "excess cash"). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.
Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031 – a seguito del prolungamento dell'emergenza sanitaria Covid-19 Milanofiori 2000 ha richiesto e ottenuto una estensione della moratoria per la sospensione del rimborso delle quote capitale del finanziamento ipotecario (nonché dell'obbligo di calcolo dei parametri finanziari collegati) sino alla rata in scadenza il 30 giugno 2021 inclusa. In ragione di tali accordi la scadenza finale del finanziamento è stata posticipata al 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 16.070 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2021 di 23.605 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 30 giugno 2021 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2021 la misurazione del parametro "Loan To Value" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "Debit Service Covered Ratio" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie;
 - per 1.815 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2025 – la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa nel corso del 2020 a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 1.633 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2024 – la scadenza è stata posticipata di 12 mesi in seguito all'ottenimento nel corso del 2020 di una moratoria sul rimborso della quota capitale del finanziamento concessa a fronte dell'emergenza sanitaria Covid-19;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 129 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di MIP2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate mensili posticipate;
 - scadenza: 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 83 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro.

A livello complessivo al 30 giugno 2021 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 350.786 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili:

Valori espressi in migliaia di euro

| SOCIETA' UTILIZZATRICE | PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE | VALORE CONTABILE ASSET | DEBITI FINANZIARI | | | FORMA TECNICA | SCADENZA | SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*) |
|-----------------------------------|--|------------------------|-------------------|---------------|--------|--|-----------|---|
| | | | BREVE | MEDIO - LUNGO | TOTALE | | | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano) | 45.984 | 0 | 21.638 | 21.638 | consolidamento delle linee chirografarie | 2024/2026 | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina) | 2.528 | 479 | 4.026 | 4.505 | leasing finanziario | 2027 | |
| MIP2 srl | Immobilie a Cagliari | 687 | 13 | 129 | 142 | mutuo ipotecario | 2031 | |
| Milanofiori Energia spa | Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) | 4.094 | 496 | 1.815 | 2.311 | mutuo ipotecario | 2025 | |
| Milanofiori 2000 srl | Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano) | 50.767 | 2.447 | 27.272 | 29.719 | finanziamento strutturato Tranche A | 2031 | covenant |
| | Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano) | 2.478 | | | | | | |
| Milanofiori 2000 srl | Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano) | 43.241 | 2.491 | 36.023 | 38.514 | leasing finanziario | 2030 | |
| Maimai srl | Immobilie a Rottofreno (Piacenza) | 6.718 | 587 | 1.633 | 2.220 | mutuo ipotecario | 2024 | |
| Milanofiori Sviluppo srl | Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano) | 104.813 | 0 | 73.609 | 73.609 | mutuo ipotecario | 2023 | covenant |
| Milanofiori Sviluppo srl | Terreno a Monza | 9.508 | 0 | 35.667 | 35.430 | mutuo ipotecario (**) | 2023 | |

(*) con riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente

(**) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro.

38. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2021 è la seguente:

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|--|-------------------------------------|---------------------|
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 |
| A. Disponibilità liquide (*) | 4.913 | 3.345 |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | 0 | 0 |
| C. Altre attività finanziarie correnti | 3.231 | 3.677 |
| D. Liquidità (A) + (B) + (C) | 8.144 | 7.022 |
| E. Debito finanziario corrente | 3 | 2 |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | 8.059 | 32.916 |
| G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F) | 8.062 | 32.918 |
| H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D) | (82) | 25.896 |
| I. Debito finanziario non corrente | 161.763 | 106.497 |
| J. Strumenti di debito | 0 | 0 |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | 47.190 | 44.395 |
| L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K) | 208.953 | 150.892 |
| M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L) | 208.871 | 176.788 |

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

| | 209.251 | 177.615 |
|---|----------------|----------------|
| Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione | | |
| C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione) | (17) | (17) |
| C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante) | (1.614) | (2.060) |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente - (Debiti verso consociate) | 1.251 | 1.250 |
| M. Indebitamento finanziario netto | 208.871 | 176.788 |

(*) Le disponibilità liquide comprendono 52 migliaia di euro classificati tra le attività detenute per la vendita

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

| | | Valori espressi in migliaia di euro | | | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------------------------|---|-------------------------|---|------------------|----------------|
| | Note | 31 dic. 2020 | Variazioni derivanti da flussi monetari | | Variazioni derivanti da flussi non monetari | | 30 giu. 2021 |
| | | | Variazioni di capitale | Variazioni di interessi | Variazioni di Fair value | Altre variazioni | |
| Debiti verso banche | 37-44 | 135.403 | 29.360 | (799) | 0 | 546 | 164.510 |
| Passività da Leasing | 39 | 39.177 | 4.432 | 0 | 0 | 71 | 43.680 |
| Altre passività finanziarie | 43-48 | 9.242 | 0 | 0 | (1.203) | 1 | 8.040 |
| TOTALE | | 183.822 | 33.792 | (799) | (1.203) | 618 | 216.230 |

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 33.792 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo legato principalmente all'utilizzo delle linee di credito per i costi di edificazione sostenuti nel corso del semestre per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord.

La voce "Altre passività finanziarie" comprende sia gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000 e Brioschi Sviluppo Immobiliare (6.789 migliaia di euro) sia il debito di conto

corrente contratto dalla stessa controllata nei confronti della consociata Sintesi (1.251 migliaia di euro).

39. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 43.680 migliaia di euro (39.177 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 40.415 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 25.822 migliaia di euro);
- 3.265 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 38.514 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, la società ha ottenuto una moratoria in conto capitale per tutto il 2020 e il primo semestre 2021 fino alla rata in scadenza a giugno 2021 inclusa. La scadenza del leaseback è stata pertanto posticipata al 2030. Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2021 di 22.314 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027;
- per 4.505 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato nel corso del semestre dalla Capogruppo e relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 250 basis point;
- per 360 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 86 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanesi per l'utilizzo di spazi destinati ai server;
- per 215 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

40. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 5.238 migliaia di euro (5.338 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) così distinti:

| Valori espressi in migliaia di euro | | | | |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 31 dic. 2020 | Incrementi | Decrementi | 30 giu. 2021 |
| Fondo per rischi e contenziosi in essere | 195 | 0 | 0 | 195 |
| Altri fondi | 5.143 | 0 | (100) | 5.043 |
| TOTALE | 5.338 | 0 | (100) | 5.238 |

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati relativi ai contenziosi in essere. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudenziale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

La voce “Altri fondi” riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari.

41. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.577 migliaia di euro (1.577 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2021.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del primo semestre del 2021 è stata la seguente:

| valori espressi in migliaia di euro | |
|-------------------------------------|--------------|
| Saldo al 31 dicembre 2020 | 1.577 |
| Accantonamenti | 110 |
| Oneri Finanziari | 2 |
| (Utili)/Perdite attuariali | (26) |
| TFR trasferito e utilizzato | (86) |
| Saldo al 31 dicembre 2020 | 1.577 |

42. Passività per imposte differite

Ammontano a 3.110 migliaia di euro (3.781 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze.

43. Altre passività non correnti

Ammontano a 9.707 migliaia di euro (11.323 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 6.789 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (7.992 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 2.086 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.108 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 701 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.059 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 9 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (116 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) principalmente riconducibili alla società controllata Milanofiori 2000.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000.

PASSIVITA' CORRENTI

44. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)

Ammontano a 3.546 migliaia di euro (28.906 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La variazione rispetto al periodo comparativo è principalmente dovuta al fatto che al 31 dicembre 2020 l'intera esposizione debitoria della Capogruppo relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento era stata contabilizzata come esigibile entro l'esercizio, come già precedentemente richiamato. Inoltre, nel corso del primo semestre è stato effettuato un rimborso anticipato obbligatorio della linea IVA del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di Milanofiori Sviluppo per complessivi 3.241 migliaia di euro. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto già descritto in nota 37.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 3.543 migliaia di euro e si riferisce:

- per 2.447 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 587 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 496 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 13 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

La voce include infine conti correnti passivi per 3 migliaia di euro che si riferiscono a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

45. Debiti Commerciali

Ammontano a 28.381 migliaia di euro (28.097 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Al 30 giugno 2021 risultano scadute posizioni per complessivi 2.819 migliaia di euro (226 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2021 ammontano a 349 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

46. Debiti tributari

Ammontano a 1.288 migliaia di euro (887 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono:

- per 995 migliaia di euro (491 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti scaduti per imposte sugli immobili principalmente relativi ad IMU 2020 e 2021;
- per 147 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 104 migliaia di euro (69 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 34 migliaia di euro all'imposta corrente e per 68 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi;
- per 42 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 11 migliaia di euro scaduti.

47. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 4.753 migliaia di euro (5.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

La voce è di seguito dettagliata:

| | Valori espressi in migliaia di euro | |
|--|-------------------------------------|--------------|
| | 30 giu. 2021 | 31 dic. 2020 |
| Debiti verso controllanti | 1.733 | 2.114 |
| Debiti verso consociate | 1.772 | 2.059 |
| Debiti verso collegate e joint venture | 1.248 | 1.308 |
| TOTALE | 4.753 | 5.481 |

I debiti verso controllanti ammontano a 1.733 migliaia di euro e si riferiscono per 781 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate ammontano a 1.772 migliaia di euro e si riferiscono per 1.251 migliaia di euro a debiti di conto corrente verso la consociata Sintesi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, e per la restante parte a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.248 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro (650 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

48. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 6.533 migliaia di euro (5.408 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.300 migliaia di euro ad acconti ricevuti da clienti per la realizzazione di alcune varianti sugli immobili "U1" e "U3" presso il cantiere di Milanofiori Nord;
- per 1.033 migliaia di euro (951 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 493 migliaia di euro (544 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per spese comprensoriali e condominiali relative al comparto Milanofiori Nord;

- per 906 migliaia di euro (1.022 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 394 migliaia di euro (280 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 239 migliaia di euro (241 rispetto al 31 dicembre 2020) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 95 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 17.727 migliaia di euro (16.131 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono:

- per 7.200 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2020) ad una garanzia di Brioschi Sviluppo Immobiliare rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Accenture S.p.A. in relazione all'accordo quadro per la realizzazione dell'edificio U1 in corso di realizzazione nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 4.000 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2020) ad una garanzia di Brioschi Sviluppo Immobiliare rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di BNL e relativa al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 6.070 migliaia di euro (4.474 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 457 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 30.654 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (28.269 migliaia di euro). Nel corso del 2019 è stata inoltre rilasciata una fideiussione dal Comune di Assago (2.301 migliaia di euro) quale garanzia per il futuro versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici U1 e U3.

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre significativamente le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4. Successivamente il Tar Lombardia con sentenza 11 gennaio 2018, n. 45, ha rigettato il ricorso. La Società, esaminate le motivazioni della sentenza, le ha ritenute non condivisibili ed ha quindi impugnato la sentenza notificando al Comune di Assago apposito ricorso al Consiglio di Stato.

50. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2021 e del primo semestre 2020 sono riportati di seguito:

Conto economico

| | Valori espressi in migliaia di euro | | | | | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|--|-------------------------------------|-------------------------|--|--------------------------|---------------------------|--|
| | 30 giu. 2021 | Società controllanti | Imprese collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate | |
| CONTO ECONOMICO | | | | | | |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 5.181 | 64 | 0 | 49 | 113 | 2% |
| Altri ricavi e proventi | 391 | 0 | 3 | 0 | 3 | 1% |
| Variazioni delle rimanenze | 28.685 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Acquisto di beni immobiliari e altri beni | (354) | 0 | 0 | (195) | (195) | 55% |
| Costi per servizi incrementativi delle rimanenze | (29.215) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri costi per servizi | (2.940) | (185) | (321) | (807) | (1.313) | 45% |
| Costi per godimento beni di terzi | (43) | (30) | 0 | 0 | (30) | 70% |
| Costi per il personale | (1.372) | 0 | 0 | (367) | (367) | 27% |
| Ammortamenti e svalutazioni | (3.298) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze | (11) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri costi operativi | (1.139) | 0 | 0 | (1) | (1) | 0% |
| RISULTATO OPERATIVO | (4.115) | (151) | (318) | (1.321) | (1.790) | 43% |
| Risultato da partecipazioni | (90) | 0 | (90) | 0 | (90) | 100% |
| Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari | (16) | 0 | (16) | 0 | (16) | 100% |
| Proventi finanziari | 153 | 15 | 73 | 12 | 100 | 65% |
| Oneri finanziari | (2.862) | 0 | 0 | (32) | (32) | 1% |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | (6.930) | (136) | (351) | (1.341) | (1.828) | 26% |
| Imposte del periodo | 503 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA' | (6.427) | (136) | (351) | (1.341) | (1.828) | 28% |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | (6.427) | (136) | (351) | (1.341) | (1.828) | 28% |

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente a ricavi per prestazioni di servizi vari.

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alla fornitura di gas da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (506 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (321 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (185 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel primo semestre dell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

I proventi finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati da Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo.

Conto economico

| | Valori espressi in migliaia di euro | | | | | |
|--|-------------------------------------|----------------------|---|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
| | 30 giu. 2020 | Società controllanti | Imprese collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Incidenza % sulla voce di bilancio |
| CONTO ECONOMICO | | | | | | |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 7.070 | 78 | 2 | 38 | 118 | 2% |
| Altri ricavi e proventi | 405 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0% |
| Variazioni delle rimanenze | 5.509 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Acquisto di beni immobiliari e altri beni | (339) | 0 | 0 | (257) | (257) | 76% |
| Costi per servizi incrementativi delle rimanenze | (7.470) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri costi per servizi | (2.707) | (154) | (321) | (862) | (1.337) | 49% |
| Costi per godimento beni di terzi | (50) | (33) | 0 | 0 | (33) | 66% |
| Costi per il personale | (1.465) | 0 | 0 | (355) | (355) | 24% |
| Ammortamenti e svalutazioni | (2.424) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze | (20) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri costi operativi | (1.021) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| RISULTATO OPERATIVO | (2.512) | (109) | (317) | (1.436) | (1.862) | -74% |
| Risultato da partecipazioni | (84) | 0 | (84) | 0 | (84) | 100% |
| Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari | (45) | 0 | (45) | 0 | (45) | 100% |
| Proventi finanziari | 299 | 20 | 76 | 12 | 108 | 36% |
| Oneri finanziari | (3.044) | 0 | 0 | (11) | (11) | 0% |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | (5.386) | (89) | (370) | (1.435) | (1.894) | 35% |
| Imposte del periodo | 71 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA' | (5.315) | (89) | (370) | (1.435) | (1.894) | 36% |
| UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | (5.315) | (89) | (370) | (1.435) | (1.894) | 36% |

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

| | 30 giu. 2021 | Società controllanti | Società collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|---|----------------|-------------------------|--|--------------------------|---------------------------|--|
| ATTIVITA' | | | | | | |
| ATTIVITA' NON CORRENTI | | | | | | |
| Immobili, impianti e macchinari | 19.163 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Investimenti immobiliari | 98.447 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Attività immateriali | 620 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Partecipazioni | 42.696 | 0 | 42.606 | 90 | 42.696 | 100% |
| Crediti verso società correlate | 5.657 | 0 | 5.626 | 31 | 5.657 | 100% |
| Altri crediti e attività finanziarie non correnti | 2.114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Attività per imposte anticipate | 2.974 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Totale | 171.671 | 0 | 48.232 | 121 | 48.353 | 28% |
| ATTIVITA' CORRENTI | | | | | | |
| Rimanenze | 146.989 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Attività finanziarie detenute per la negoziazione | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Crediti commerciali | 2.760 | 0 | 0 | 30 | 30 | 1% |
| Altri crediti verso società correlate | 13.975 | 12.480 | 245 | 1.250 | 13.975 | 100% |
| Altri crediti ed attività correnti | 2.901 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0% |
| Disponibilità liquide | 4.861 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Totale | 171.503 | 12.481 | 245 | 1.280 | 14.006 | 8% |
| Attività non correnti detenute per la vendita | 4.170 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| TOTALE ATTIVITA' | 347.344 | 12.481 | 48.477 | 1.401 | 62.359 | 18% |

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

| | 31 dic. 2020 | Società controllanti | Società collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|---|----------------|-------------------------|--|--------------------------|---------------------------|--|
| ATTIVITA' | | | | | | |
| ATTIVITA' NON CORRENTI | | | | | | |
| Immobili, impianti e macchinari | 19.711 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Investimenti immobiliari | 105.085 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Attività immateriali | 627 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Partecipazioni | 42.786 | 0 | 42.696 | 90 | 42.786 | 100% |
| Crediti verso società correlate | 5.673 | 0 | 5.642 | 31 | 5.673 | 100% |
| Altri crediti e attività finanziarie non correnti | 944 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Attività per imposte anticipate | 3.051 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Totale | 177.877 | 0 | 48.338 | 121 | 48.459 | 27% |
| ATTIVITA' CORRENTI | | | | | | |
| Rimanenze | 118.227 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Attività finanziarie detenute per la negoziazione | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Crediti commerciali | 3.357 | 0 | 0 | 29 | 29 | 1% |
| Altri crediti verso società correlate | 14.329 | 12.977 | 168 | 1.184 | 14.329 | 100% |
| Altri crediti ed attività correnti | 2.180 | 6 | 0 | 0 | 6 | 0% |
| Disponibilità liquide | 3.345 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Totale | 141.455 | 12.983 | 168 | 1.213 | 14.364 | 10% |
| TOTALE ATTIVITA' | 319.332 | 12.983 | 48.506 | 1.334 | 62.823 | 20% |

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

| | 30 giu. 2021 | Società controllanti | Società collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|---|----------------|-------------------------|--|--------------------------|---------------------------|--|
| PASSIVITA' | | | | | | |
| PATRIMONIO NETTO | | | | | | |
| Capitale sociale | 114.515 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Azioni proprie | (728) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Riserve di risultato | (26.805) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Utile (perdite) iscritti a patrimonio netto | (4.360) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Utile (perdita) del periodo | (6.441) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 76.181 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Capitale e riserve di terzi | 1.561 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PATRIMONIO NETTO | 77.742 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | | | | | | |
| Debiti verso banche | 161.763 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Passività da leasing | 40.415 | 0 | 0 | 222 | 222 | 1% |
| Fondi rischi ed oneri | 5.238 | 0 | 3.220 | 0 | 3.220 | 61% |
| Fondo trattamento di fine rapporto | 1.577 | 0 | 0 | 341 | 341 | 22% |
| Passività per imposte differite | 3.110 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altre passività non correnti | 9.707 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Totale | 221.810 | 0 | 3.220 | 563 | 3.783 | 2% |
| PASSIVITA' CORRENTI | | | | | | |
| Debiti verso banche | 3.546 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Passività da leasing | 3.265 | 0 | 0 | 236 | 236 | 7% |
| Debiti commerciali | 28.381 | 0 | 0 | 1.009 | 1.009 | 4% |
| Debiti tributari | 1.288 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri debiti verso società correlate | 4.753 | 1.733 | 1.248 | 1.772 | 4.753 | 100% |
| Altri debiti e passività correnti | 6.533 | 0 | 0 | 1.392 | 1.392 | 21% |
| Totale | 47.766 | 1.733 | 1.248 | 4.409 | 7.390 | 15% |
| Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| TOTALE PASSIVITA' | 269.602 | 1.733 | 4.468 | 4.972 | 11.173 | 4% |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' | 347.344 | 1.733 | 4.468 | 4.972 | 11.173 | 3% |

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

| | 31 dic. 2020 | Società controllanti | Società collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|---|----------------|----------------------|---|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
| PASSIVITA' | | | | | | |
| PATRIMONIO NETTO | | | | | | |
| Capitale sociale | 114.515 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Azioni proprie | (728) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Riserve di risultato | (14.741) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto | (5.669) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (12.064) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 81.313 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Capitale e riserve di terzi | 1.547 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PATRIMONIO NETTO | 82.860 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | | | | | | |
| Debiti verso banche | 106.497 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Passività da leasing | 36.415 | 0 | 0 | 294 | 294 | 1% |
| Fondi rischi ed oneri | 5.338 | 0 | 3.320 | 0 | 3.320 | 62% |
| Fondo trattamento di fine rapporto | 1.577 | 0 | 0 | 331 | 331 | 21% |
| Passività per imposte differite | 3.781 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altre passività non correnti | 11.323 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Totale | 164.931 | 0 | 3.320 | 625 | 3.945 | 2% |
| PASSIVITA' CORRENTI | | | | | | |
| Debiti verso banche | 28.906 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Passività da leasing | 2.762 | 0 | 0 | 282 | 282 | 10% |
| Debiti commerciali | 28.097 | 0 | 0 | 1.031 | 1.031 | 4% |
| Debiti tributari | 887 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Altri debiti verso società correlate | 5.481 | 2.114 | 1.308 | 2.059 | 5.481 | 100% |
| Altri debiti e passività correnti | 5.408 | 0 | 0 | 1.230 | 1.230 | 23% |
| Totale | 71.541 | 2.114 | 1.308 | 4.602 | 8.024 | 11% |
| TOTALE PASSIVITA' | 236.472 | 2.114 | 4.628 | 5.227 | 11.969 | 5% |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' | 319.332 | 2.114 | 4.628 | 5.227 | 11.969 | 4% |

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2021 e del primo semestre 2020:

Valori espressi in migliaia di euro

| RENDICONTO FINANZIARIO | 30 giu. 2021 | di cui parti correlate | Incidenza % | 30 giu. 2020 | di cui parti correlate | Incidenza % |
|---|--------------|------------------------|-------------|--------------|------------------------|-------------|
| Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa | (32.015) | (327) | 1% | (9.207) | (1.321) | 14% |
| Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento | (209) | (100) | 48% | (241) | (50) | 21% |
| Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento | 33.792 | 0 | 0% | 7.161 | 0 | 0% |

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2021 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

| | Società controllanti | Società controllate | Imprese collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate |
|---|----------------------|---------------------|---|-----------------------|------------------------|
| CONTO ECONOMICO | | | | | |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 57 | 200 | 0 | 12 | 269 |
| Altri ricavi e proventi | 0 | 28 | 0 | 0 | 28 |
| Costi per servizi | (148) | (19) | (155) | (291) | (613) |
| Costi per godimento beni di terzi | (11) | 0 | 0 | 0 | (11) |
| Costi per il personale | 0 | 0 | 0 | (330) | (330) |
| Altri costi operativi | 0 | 0 | 0 | (1) | (1) |
| Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni | 0 | (1.071) | 0 | 0 | (1.071) |
| Proventi finanziari | 4 | 34 | 73 | 0 | 111 |
| Oneri finanziari | 0 | (65) | 0 | (4) | (69) |
| TOTALE | (98) | (893) | (82) | (614) | (1.687) |

Valori espressi in migliaia di euro

| | Società controllanti | Società controllate | Imprese collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|---|-----------------------|------------------------|
| ATTIVITA' | | | | | |
| ATTIVITA' NON CORRENTI | | | | | |
| Partecipazioni | 0 | 69.814 | 45.990 | 90 | 115.894 |
| Crediti verso società correlate | 0 | 26.158 | 5.642 | 31 | 31.831 |
| Totale | 0 | 95.972 | 51.632 | 121 | 147.725 |
| ATTIVITA' CORRENTI | | | | | |
| Crediti verso società correlate | 910 | 8.678 | 231 | 88 | 9.907 |
| Altri crediti ed attività correnti | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Totale | 911 | 8.678 | 231 | 88 | 9.908 |
| TOTALE ATTIVITA' | 911 | 104.650 | 51.863 | 209 | 157.633 |

Valori espressi in migliaia di euro

| | Società controllanti | Società controllate | Imprese collegate e a controllo congiunto | Altre parti correlate | Totale parti correlate |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|---|-----------------------|------------------------|
| PASSIVITA' | | | | | |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | | | | | |
| Fondi rischi ed oneri | 0 | 0 | 3.220 | 0 | 3.220 |
| Fondo trattamento di fine rapporto | 0 | 0 | 0 | 303 | 303 |
| Passività da leasing | 0 | 0 | 0 | 222 | 222 |
| Totale | 0 | 0 | 3.220 | 525 | 3.745 |
| PASSIVITA' CORRENTI | | | | | |
| Debiti commerciali | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Passività da leasing | 0 | 0 | 0 | 236 | 236 |
| Debiti verso società correlate | 166 | 20.784 | 893 | 66 | 21.909 |
| Altri debiti e passività correnti | 0 | 0 | 0 | 816 | 816 |
| Totale | 166 | 20.784 | 893 | 1.120 | 22.963 |
| TOTALE PASSIVITA' | 166 | 20.784 | 4.113 | 1.645 | 26.708 |

51. Informativa per settori operativi

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8:

valori espressi in migliaia di euro

| CONTO ECONOMICO | Immobiliare | Alberghiero | Energia | Elisioni Intersettoriali | 30 giu. 2021 |
|--|----------------|--------------|-----------|--------------------------|----------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 4.697 | 8 | 573 | (91) | 5.187 |
| Altri ricavi e proventi | 139 | 195 | 62 | (11) | 385 |
| Variazione delle rimanenze | 28.685 | 0 | 0 | 0 | 28.685 |
| Acquisto di beni immobiliari e altri beni | (140) | 0 | (214) | 0 | (354) |
| Costi per servizi incrementativi delle rimanenze | (29.215) | 0 | 0 | 0 | (29.215) |
| Altri costi per servizi | (2.690) | (222) | (117) | 89 | (2.940) |
| Costi per godimento beni di terzi | (49) | (6) | (2) | 13 | (44) |
| Costi per il personale | (1.217) | (155) | 0 | 0 | (1.372) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (3.075) | (25) | (198) | 0 | (3.298) |
| Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze | (11) | 0 | 0 | 0 | (11) |
| Altri costi operativi | (1.113) | (16) | (9) | 0 | (1.138) |
| RISULTATO OPERATIVO | (3.989) | (221) | 95 | 0 | (4.115) |
| Risultato da partecipazioni | (90) | 0 | 0 | 0 | (90) |
| Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari) | (16) | 0 | 0 | 0 | (16) |
| Proventi (oneri) finanziari netti | (2.448) | (219) | (42) | 0 | (2.709) |
| UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE | (6.543) | (440) | 53 | 0 | (6.930) |
| Imposte del periodo | | | | | 503 |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | | | | | (6.427) |

valori espressi in migliaia di euro

| CONTO ECONOMICO | Immobiliare | Alberghiero | Energia | Elisioni Intersettoriali | 30 giu. 2020 |
|--|----------------|--------------|-------------|--------------------------|----------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 6.005 | 720 | 597 | (252) | 7.070 |
| Altri ricavi e proventi | 342 | 63 | 3 | (3) | 405 |
| Variazione delle rimanenze | 5.509 | 0 | 0 | 0 | 5.509 |
| Acquisto di beni immobiliari e altri beni | (3) | (55) | (281) | 0 | (339) |
| Costi per servizi incrementativi delle rimanenze | (7.470) | 0 | 0 | 0 | (7.470) |
| Altri costi per servizi | (2.305) | (418) | (95) | 111 | (2.707) |
| Costi per godimento beni di terzi | (42) | (152) | 0 | 144 | (50) |
| Costi per il personale | (1.194) | (271) | 0 | 0 | (1.465) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (2.087) | (138) | (199) | 0 | (2.424) |
| Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze | (20) | 0 | 0 | 0 | (20) |
| Altri costi operativi | (987) | (28) | (6) | 0 | (1.021) |
| RISULTATO OPERATIVO | (2.252) | (279) | 19 | 0 | (2.512) |
| Risultato da partecipazioni | (84) | 0 | 0 | 0 | (84) |
| Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari) | (45) | 0 | 0 | 0 | (45) |
| Proventi (oneri) finanziari netti | (2.525) | (168) | (52) | 0 | (2.745) |
| UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE | (4.906) | (447) | (33) | 0 | (5.386) |
| Imposte del periodo | | | | | 71 |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | | | | | (5.315) |

52. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

53. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

54. Valutazione al Fair Value

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (IRS e Floor precedentemente commentati alla Nota 43 e Interest rate Cap commentati in Nota 26) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

| | Valori espressi in migliaia di euro | | | |
|--|-------------------------------------|----------------|-----------|----------------|
| | Livello 1 | Livello 2 | Livello 3 | Totale |
| 30 giu. 2021 | | | | |
| Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni | 0 | 0 | 90 | 90 |
| Strumenti finanziari derivati (CAP) | 0 | 14 | 0 | 14 |
| Strumenti finanziari derivati (IRS) | 0 | (6.741) | 0 | (6.741) |
| Strumenti finanziari derivati "Embedded" | 0 | (48) | 0 | (48) |
| Totale | 0 | (6.775) | 90 | (6.685) |
| 31 dic. 2020 | | | | |
| Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni | 0 | 0 | 90 | 90 |
| Strumenti finanziari derivati (CAP) | 0 | 12 | 0 | 12 |
| Strumenti finanziari derivati (IRS) | 0 | (7.992) | 0 | (7.992) |
| Totale | 0 | (7.980) | 90 | (7.890) |

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 30 GIUGNO 2021

Valori in migliaia di euro

| Società | Valore contabile | Commento al tipo di bene | Destinazione progetto | Fonte Fair Value | Fair Value |
|---|------------------|---|---|------------------|----------------|
| IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI | | | | | |
| Milanofiori Energia spa | 4.094 | Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) | Uso strumentale | (3) | 24.333 |
| Milanofiori 2000 srl | 13.319 | Albergo H2C ad Assago (Milano) | Uso strumentale | (1) | |
| TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI | 17.413 | | | | 24.333 |
| INVESTIMENTI IMMOBILIARI | | | | | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 4.640 | Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale) | Investim. Immobil. | (2) | 133.211 |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 1 | Terreno a Rozzano (Milano) | Investim. Immobil. | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 57 | Terreni a Genova | Investim. Immobil. | (4) | |
| L'Orologio srl | 2.644 | Fabbricato in via Watteau, Milano | Investim. Immobil. | (2) | |
| Maimai srl | 6.718 | Immobile a Rottofreno (Piacenza) | Investim. Immobil. | (2) | |
| Milanofiori 2000 srl | 32.400 | Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano) | Investim. Immobil. | (1) | |
| Milanofiori 2000 srl | 50.767 | Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano) | Investim. Immobil. | (1) | |
| Sigma srl | 1.220 | Area Edificabile a Milano (Milano) | Investim. Immobil. | (2) | |
| Camabo Bologna srl | 4.091 | Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna) | Investim. Immobil. destinati alla vendita | (5) | |
| TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI | 102.538 | | | | |
| RIMANENZE | | | | | |
| Bright srl | 350 | Immobile in via Civita Castellana, Corchiano (Viterbo) | Trading | (4) | 8.708 |
| Bright srl | 7 | Immobile a Pioltello (Milano) | Trading | (4) | |
| Bright srl | 306 | Immobile ad Anzio (Roma) | Trading | (4) | |
| Bright srl | 371 | Immobile a Omegna (Verbania) | Trading | (4) | |
| Bright srl | 138 | Immobile ad Albano Laziale | Trading | (4) | |
| Bright srl | 28 | Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano) | Trading | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 19 | Immobile a Genova | Trading | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 57 | Immobile in via Bono Cairoli, Milano | Trading | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 155 | Immobile a Cabiaglio (Varese) | Trading | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 280 | Immobile a Rho (Milano) | Trading | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 658 | Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano) | Trading | (4) | |
| IAG srl | 200 | Terreno a Domus De Maria (Cagliari) | Trading | (4) | |
| Le Arcate srl | 1.200 | Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari) | Trading | (2) | |
| Milanofiori 2000 srl | 285 | Parcheeggio a Milano | Trading | (4) | |
| Milanofiori 2000 srl | 1.810 | Immobile ad Assago (Milano) | Trading | (2) | |
| S'Isca Manna srl | 1.850 | Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari) | Trading | (2) | |
| S'Isca Manna srl | 920 | Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari) | Trading | (2) | |
| S'Isca Manna srl | 92 | Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari) | Trading | (4) | |
| Brioschi Sviluppo Immobiliare spa | 4.641 | Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce) | Sviluppo | (2) | |
| H2C Gestioni srl | 1.175 | Terreno a Treviso | Sviluppo | (2) | |
| H2C Gestioni srl | 3.200 | Terreno in Via Gallarate a Milano | Sviluppo | (5) | |
| Lenta Ginestra srl | 9.508 | Terreno a Monza - Area "Cascinazza" | Sviluppo | (2) | |
| Lenta Ginestra srl | 3.120 | Terreno a Monza - Area "Torneamento" | Sviluppo | (2) | |
| Milanofiori 2000 srl | 8.774 | Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano) | Sviluppo | (2) | |
| Milanofiori 2000 srl | 1.078 | Unità residenziali ad Assago (Milano) | Sviluppo | (4) | |
| Milanofiori Sviluppo srl | 104.813 | Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano) | Sviluppo | (2) | |
| Mip 2 srl | 687 | Immobile a Cagliari | Sviluppo | (4) | |
| Sa Tanca Manna srl | 200 | Terreno a Domus De Maria (Cagliari) | Sviluppo | (4) | |
| S'Isca Manna srl | 1.059 | Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari) | Sviluppo | (4) | |
| TOTALE RIMANENZE | 146.982 | | | | 177.785 |
| TOTALE GENERALE | 266.933 | | | | 344.037 |

(1) Perizia al 30 giugno 2021

(2) Perizia al 31 dicembre 2020

(3) Stima valore recuperabile al 30 giugno 2021

(4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

(5) Preliminare di Vendita

**Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato
ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98**

1. I sottoscritti Eugenio Kannès, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2021.

2. Si attesta, inoltre, che

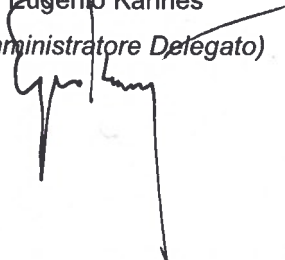
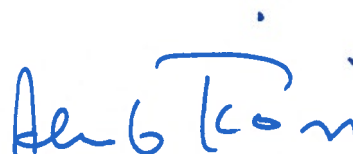
2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 28 settembre 2021

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)

Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e controllate (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare) al 30 giugno 2021. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n° 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2021, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

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



Richiamo di informativa

Senza modificare le nostre conclusioni, segnaliamo quanto indicato dagli amministratori in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale al paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" della Relazione intermedia sulla gestione.

Milano, 30 settembre 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Adriano Antonini
(Revisore legale)