



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

114° Esercizio

**Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2021**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione
dell' 8 aprile 2022)**

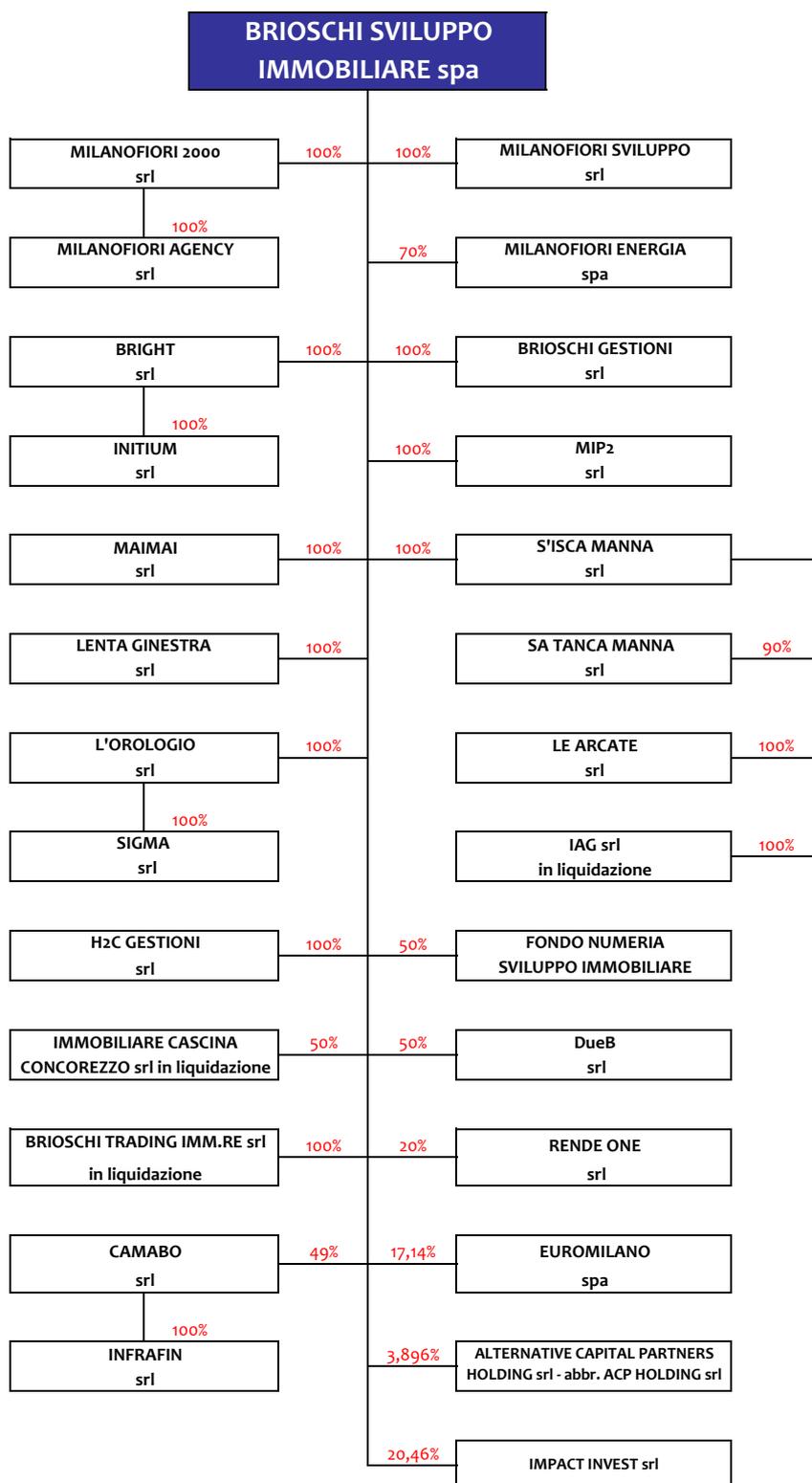
Indice

Struttura del Gruppo	pag. 4
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 6
La storia	pag. 7
Il principali progetti di sviluppo	pag. 8
L'azionariato	pag. 11
Il titolo	pag. 11
Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 12
Dati sintetici consolidati	pag. 15
Settori di attività	pag. 18
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 20
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 28
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 33
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 35
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 36
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 36
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 37
Altre informazioni	pag. 38
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 39
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2021	pag. 53
Bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 54
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 55
Conto economico complessivo consolidato	pag. 56
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 57
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 59
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 60
Note esplicative	pag. 62
Principi contabili significativi	pag. 62
Commento dei prospetti contabili	pag. 79
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 129
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 130
Relazione della Società di Revisione	pag. 131

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 139
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico	pag. 140
Conto economico complessivo	pag. 140
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 141
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 143
Rendiconto finanziario	pag. 144
Note esplicative	pag. 147
Principi contabili significativi	pag. 147
Commento dei prospetti contabili	pag. 161
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 197
Relazione della Società di Revisione	pag. 198
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 206



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Profilo societario

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

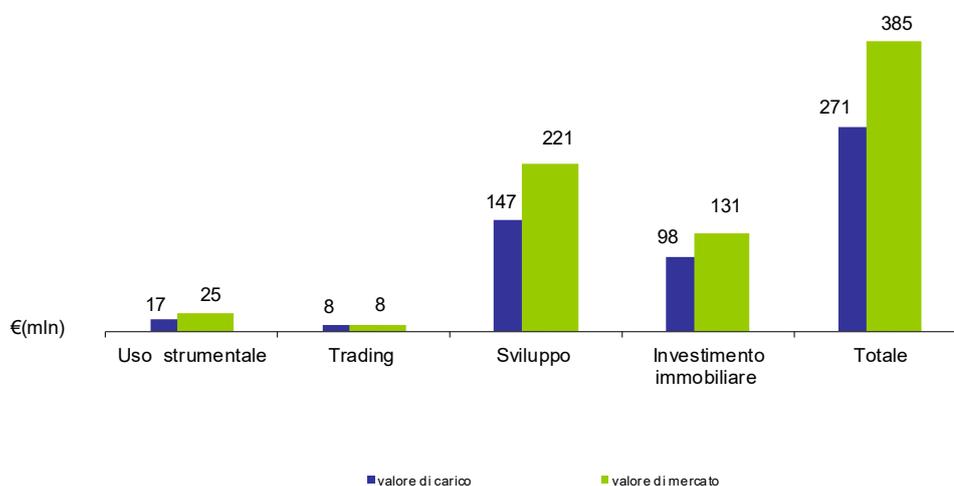
Il presente documento, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura,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

Il Gruppo

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

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2021, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico, Yard Srl e Kroll Advisory Spa), il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 385 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 271 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2021, ripartiti per destinazione di progetto.



La storia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018 - Nel 2018 viene perfezionata la vendita del complesso di via Darwin a Milano, sede di primarie aziende e polo culturale con la presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy e frutto di un importante progetto di recupero seguito dal Gruppo Brioschi.

2019-2021 - Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di ulteriori due edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord che proseguono nel 2020, seppur con le restrizioni dettate dalla pandemia Covid-19 e vengono ultimati nel 2021 in linea con i tempi previsti.

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

Milanofiori Nord

Proprietà: Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo

Superficie area: 360.000 mq circa

Slp realizzabile: 218.000 mq

Slp realizzata: 204.000 mq circa

Slp in corso di realizzazione: 56.000 mq

Masterplan: Designed by Erick van Egeraat

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



Diversi fondi immobiliari hanno apprezzato il progetto (la totalità degli edifici ad uso uffici è stata ceduta a primari operatori istituzionali); numerose organizzazioni italiane e internazionali hanno riconosciuto in questo comparto un luogo di vivere e lavorare moderno, in linea con le tendenze internazionali più evolute. Tra esse figurano, oltre al Gruppo Nestlé, Puma, Accenture, Electrolux, Europ Assistance, McDonald's, Milano Serravalle, Warner Bros, Italiaonline, Air Liquide e Hitachi.

Anche nell'area commerciale importanti marchi hanno scelto di aprire un punto vendita a Milanofiori Nord. Tra questi: Leroy Merlin e Pittarosso. Nella piazza si alternano invece grandi nomi del food: ai Fratelli La Bufala a Old Wild West e Wiener Haus, oltre al McDrive e a Calavera, situati nel parcheggio attiguo alla piazza.

Il progetto, firmato dallo studio olandese Designed by Erick van Egeraat, è stato sviluppato in più fasi di intervento.

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

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

Nel 2019 è stata avviata la fase di completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord con la sottoscrizione di due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (convenzionalmente denominati edifici "U1" e "U3"): 31.000 mq per la nuova sede di Accenture e 11.000 mq per l'edificio occupato da Diamante RE. I lavori di costruzione, iniziati ad aprile 2019, sono proseguiti nel 2020, nonostante le interruzioni e le restrizioni dovute alla pandemia Covid-19, e sono terminati nel 2021 con consegna degli immobili ai conduttori tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022, sostanzialmente in linea con i tempi previsti. Gli edifici U1 e U3 sono attualmente oggetto di un'avanzata trattativa di cessione in esclusiva con un importante operatore internazionale.

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



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

L'edificio U3, distribuito su una slp di 11.000 mq con 12 piani fuori terra, è costituito da una struttura a doppio corpo, riprende l'altezza degli immobili adiacenti esistenti e si presenta come un

volume trasparente, chiuso tra due ali leggere. Progettato da GBPA Architects, l'edificio U3 risponde ai criteri per la certificazione LEED® Gold Core&Shell e può accogliere fino a 1.400 persone. La facciata, caratterizzata da serramenti modulari a cui sono agganciate lame inclinate in vetro serigrafato, con un particolare andamento curvilineo e continuo.

Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud
Proprietà: Infrafin
Superficie area: 1.100.000 mq
Potenzialità edificatoria: 325.500 mq

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

sviluppo dell'area prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione terziaria dell'area posta a nord della Tangenziale Ovest, che completa l'insediamento storico di Milanofiori, con quella abitativa e insieme agricola della territorio posto a sud della Tangenziale, nell'ambito di un disegno complessivo di riqualificazione e valorizzazione ambientale. Nel 2020, a seguito dell'insediamento di una nuova amministrazione comunale, è stata avviata una variante generale del Piano di Governo del Territorio che recepirà le modifiche nel frattempo intervenute nella normativa urbanistica sovraordinata. In attesa dell'approvazione della variante, per non interrompere il processo di trasformazione dell'area, il Comune ha avviato il processo di approvazione di un Documento d'Inquadramento, strumento urbanistico transitorio che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano. Nel mese di luglio 2021 il Documento d'Inquadramento è stato approvato consentendo in via anticipata ad Infrafin di sviluppare il settore nord dell'area per una superficie lorda di pavimento complessiva di 96.000 mq. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Santa Cesarea Terme (Lecce)
Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare
Superficie area: 1.365.407 mq
Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq
Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

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

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

L'azionariato

All'8 aprile 2022, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

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

Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana su Euronext Milan. Nel corso del 2021, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 0,7 milioni di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Anche nel corso dell'esercizio 2021 la pandemia di Covid-19 ha avuto rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

Il progressivo allentamento delle restrizioni e delle limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, che ha registrato una decisa accelerazione a valle della stagione estiva anche grazie al positivo progredire della campagna vaccinale, ha permesso un graduale ritorno a condizioni di relativa normalità fino al quarto trimestre dell'esercizio quando il rischio di eventuali recrudescenze del virus si è palesato in maniera decisa con l'avvento della variante Omicron.

Con riferimento al settore immobiliare, anche nel corso del 2021 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 dunque creato situazioni di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Anche nell'esercizio in esame il Gruppo ha pertanto ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che hanno richiesto, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data del presente documento sono stati sottoscritti accordi che prevedono sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 4,6 milioni di euro (di cui 3,3 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021), senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili. Sulla base degli elementi di valutazione ad oggi disponibili, in ragione del progressivo ritorno ad una situazione di relativa normalità conseguente al termine dello stato di emergenza sanitaria avvenuto il 31 marzo 2022, non sono attese ulteriori concessioni di entità significativa.

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 (i finanziamenti hanno ripreso la normale operatività nel corso del terzo trimestre) nonché la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie della Capogruppo. Inoltre, sempre in ottica di presidio finanziario, nel corso del periodo in esame la Capogruppo ha perfezionato 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 e ottenuto un finanziamento di liquidità per complessivi 5 milioni di euro, garantito da ipoteche su immobili di proprietà nonché da una fidejussione dell'azionista di controllo Bastogi.

Le cessioni di immobili minori hanno anch'esse contribuito 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 2,7 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, nonostante la pandemia e la dinamica dei prezzi delle materie prime, è stata completata l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord con consegne ai conduttori perfezionatesi, sostanzialmente in linea con i tempi previsti, tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria hanno dispiegato riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità. Le limitazioni e i vincoli di movimento e circolazione delle persone, sia a livello nazionale che internazionale, nonché il ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno infatti significativamente influenzato l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. La struttura, a parte una breve parentesi nei mesi di settembre e ottobre del 2020, è rimasta chiusa 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. Il ritorno a volumi di attività ante pandemia che la struttura alberghiera stava progressivamente consuntivando tra il terzo ed il quarto trimestre 2021, interrottosi con il sopraggiungere della variante Omicron, è ora atteso nel corso del 2022 anche grazie al contributo che i nuovi edifici ad uso uffici "U1" e "U3" potranno apportare in termini di nuova clientela.

Per quanto riguarda gli effetti economici conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 31 dicembre 2021, ha consuntivato minori ricavi rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il 2019 come comparativo) per complessivi 7,2 milioni di euro (di cui 3,8 milioni di euro di competenza del 2021), con conseguente riduzione del margine operativo lordo di complessivi 4,3 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza (di cui 2,2 milioni di euro di competenza del 2021). Nell'ambito del comparto immobiliare, come già sopra richiamato, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 31 dicembre 2021 sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 4,6 milioni di euro, i cui effetti economici, già rilevati nel conto economico dall'inizio della pandemia sino al 31 dicembre 2021, ammontano a 1,4 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di euro di competenza 2021).

A livello complessivo, i ricavi consolidati si riducono di circa 1,1 milioni di euro passando da 14,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a 13 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La riduzione dei ricavi derivanti dalle cessioni di immobili merce (1,8 milioni di euro) è stata solo parzialmente compensata dall'incremento dei ricavi del settore Energia (0,8 milioni di euro).

Il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2021 è negativo di 2,1 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione riflette il margine negativo derivante dalla cessione dell'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna) pari a 1 milione di euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 4,4 milioni di euro rispetto a 5,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La riduzione è riconducibile a minori svalutazioni di beni

immobiliari per 1 milione di euro e, per la parte residua, al completamento del processo di ammortamento di alcuni beni del comparto alberghiero.

La gestione finanziaria registra un passivo pari a 5,1 milioni di euro sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2020, anche in ragione delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio sui rimborsi delle quote in linea capitale dei principali.

Le imposte sul reddito sono positive di 2,1 milioni di euro (positive di 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020) principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, negativo di 7,7 milioni di euro, riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio pari a 2,1 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2021 ammonta a 73,7 milioni di euro (di cui 73,6 milioni di euro 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 del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio mentre il patrimonio netto consolidato riflette il deconsolidamento degli interessi di minoranza della controllata Camabo Bologna, oggetto di cessione a terzi nel mese di luglio 2021.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è pari a 221,3 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 (43,1 milioni di euro).

La posizione finanziaria netta a breve termine è invece pari a 6,4 milioni di euro rispetto a 26,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette (i) la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della Capogruppo (complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021), classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine per 14,7 milioni di euro, (ii) il rifinanziamento, tramite una operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, nonché (iii) il finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5 milioni di euro ottenuto dalla Capogruppo nel mese di luglio 2021, anch'esso riflesso nelle disponibilità liquide con corrispondente miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 385 milioni di euro, rispetto ad un valore di 318 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile alle attività di valorizzazione delle aree di sviluppo svolte nel corso dell'anno.

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

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

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2021	31 dic 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	1.566	3.405
Ricavi da affitti	7.285	7.341
Ricavi per servizi e altri ricavi	4.158	3.378
Ricavi delle vendite e altri ricavi	13.009	14.124
Costo degli immobili merce venduti	(1.458)	(3.196)
Costi per servizi	(6.349)	(5.560)
Costi del personale	(2.781)	(2.732)
Altri costi operativi	(4.566)	(3.860)
Margine Operativo Lordo	(2.145)	(1.224)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.418)	(5.548)
Margine Operativo Netto	(6.563)	(6.772)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(256)	(213)
Risultato della gestione finanziaria	(5.064)	(5.227)
Imposte	2.097	131
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(9.786)	(12.081)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.066	1.147
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(7.720)	(10.934)
di cui di pertinenza del Gruppo	(7.719)	(10.917)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2021	31 dic 2020
Immobili, impianti e macchinari	18.965	19.711
Investimenti immobiliari	98.448	105.085
Partecipazioni	42.633	42.786
Rimanenze	155.071	118.227
Altre attività correnti e non correnti	31.957	28.566
(Altre passività correnti e non correnti)	(52.014)	(53.900)
CAPITALE INVESTITO NETTO	295.060	260.475
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	73.594	81.313
Capitale e riserve di terzi	138	1.547
PATRIMONIO NETTO	73.732	82.860
(Disponibilità liquide)	(6.554)	(3.345)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	11.281	28.906
Debiti da leasing finanziari	3.247	2.762
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	6.374	26.723
Debiti verso banche	170.304	106.497
Debiti da leasing finanziari	39.177	36.415
Altre passività finanziarie	5.473	7.980
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	214.954	150.892
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	221.328	177.615
FONTI DI FINANZIAMENTO	295.060	260.475

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

INDICATORE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Rapporto di indebitamento contabile	3,00	2,14

Il rapporto di indebitamento contabile è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore al 31 dicembre 2021 è influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente gli sviluppi residui del comparto di Milanofiori Nord.

INDICATORE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Rapporto di indebitamento effettivo	1,30	1,19

Il rapporto di indebitamento effettivo è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il Net Asset Value come determinato nel seguito. Anche per tale indicatore il valore al 31 dicembre 2021 è influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente gli sviluppi residui del comparto di Milanofiori Nord. Si osserva altresì che l'aumento del valore del parametro è meno che proporzionale rispetto alla variazione del "Rapporto di indebitamento contabile" principalmente in ragione del positivo andamento del Net Asset Value nel corso dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,98	0,90

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata. Il miglioramento nel valore dell'indicatore al 31 dicembre 2021 è conseguenza di quanto riportato nel paragrafo di commento alla posizione finanziaria netta a breve termine.

INDICATORE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Loan To Value (LTV)	57,5%	55,8%

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

INDICATORE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	170,6	149,7

Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,22	0,19
---	------	------

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

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

I valori dell'indicatore mostrano un miglioramento rispetto a quelli dell'esercizio precedente. Il positivo contributo delle attività di sviluppo sul valore di Net Asset Value ha permesso di più che compensare la perdita complessiva dell'esercizio.

Settori di attività

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

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

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	31 dic 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	1.566	0	0	0	1.566
Ricavi da affitti	7.464	0	0	(179)	7.285
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.453	1.106	1.946	(347)	4.158
Ricavi delle vendite e altri ricavi	10.483	1.106	1.946	(526)	13.009
Costo degli immobili venduti	(1.458)	0	0	0	(1.458)
Costi per servizi	(5.714)	(736)	(232)	333	(6.349)
Costi del personale	(2.335)	(446)	0	0	(2.781)
Altri costi operativi	(3.245)	(312)	(1.202)	193	(4.566)
Margine Operativo Lordo	(2.269)	(388)	512	0	(2.145)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.954)	(65)	(399)	0	(4.418)
Margine Operativo Netto	(6.223)	(453)	113	0	(6.563)
Risultato da partecipazioni	(158)	0	0	(98)	(256)
Risultato della gestione finanziaria	(4.520)	(448)	(96)	0	(5.064)
Utile/(perdita) ante imposte	(10.901)	(901)	17	(98)	(11.883)
Imposte					2.097
Utile/(perdita) dell'esercizio					(9.786)

Valori espressi in migliaia di euro

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

Il settore immobiliare ha registrato nel periodo chiuso al 31 dicembre 2021 un margine operativo lordo negativo di 2,3 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione riflette il margine negativo derivante dalla cessione dell'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna) pari a 1 milione di euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni, che ammontano a 4 milioni di euro rispetto a 5 milioni di euro al 31 dicembre 2020, riflettono principalmente le minori svalutazioni di asset immobiliari registrate nel 2021 rispetto all'esercizio precedente.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 4,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a 4,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è attribuibile ad alcuni proventi finanziari intersettoriali mentre l'onerosità dei finanziamenti passivi è rimasta sostanzialmente in linea con il precedente esercizio anche in ragione delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio per buona parte dell'anno sui rimborsi delle quote in linea capitale dei principali finanziamenti.

Il risultato ante imposte è dunque negativo di 10,9 milioni di euro rispetto a 11,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Per quanto riguarda gli effetti economici conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19 (per cui si rimanda anche a quanto riportato in precedenza), i maggiori oneri che saranno rilevati nel conto economico per il periodo successivo al 31 dicembre 2021, sino alla data della presente relazione, sono stimati in 0,2 milioni di euro.

Anche nel corso del 2021 il settore Alberghiero ha risentito pesantemente dalle limitazioni allo svolgimento delle attività economiche conseguenti lo stato di emergenza sanitaria da Covid-19. La ripresa dell'attività avvenuta alla fine del mese di agosto 2021 (la struttura è stata ininterrottamente chiusa dal quarto trimestre del 2020) ha permesso di pareggiare la performance operativa dell'esercizio precedente nel quale l'attività era stata comunque regolarmente svolta sino all'inizio del mese di marzo. Il margine operativo lordo è infatti negativo di 0,4 milioni di euro, in linea con quello registrato al 31 dicembre 2020. I minori costi derivanti dal completamento del processo di ammortamento di alcuni beni sono stati compensati da maggiori oneri finanziari. Il risultato ante imposte, negativo di 0,9 milioni di euro, è pertanto anch'esso in linea con l'esercizio precedente.

Per il periodo successivo al 31 dicembre 2021 e sino alla data della presente relazione, si stima che gli ulteriori mancati ricavi del settore alberghiero conseguenti la pandemia di Covid-19 dovrebbero essere pari a 1 milione di euro con una perdita di margine operativo lordo consolidato di 0,6 milioni di euro rispetto ad una situazione ante pandemia (assumendo il corrispondente periodo del 2019 come comparativo).

Il settore Energia ha registrato nel periodo in esame una performance operativa in miglioramento rispetto a quella dell'esercizio precedente consuntivando un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro rispetto a 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020. I ricavi delle vendite hanno registrato un aumento di circa 0,8 milioni di euro realizzato sostanzialmente nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno anche in ragione delle volatilità che ha caratterizzato il mercato di riferimento. I maggiori costi di approvvigionamento delle materie prime hanno tuttavia in buona parte compensato detto aumento dei ricavi.

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

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

Anche nel corso del 2021 tutti i paesi del mondo hanno fortemente risentito degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia di Covid-19. Se nella prima parte dell'anno il contesto economico globale è stato caratterizzato da forte incertezza, a partire dai mesi primaverili i progressi delle campagne di vaccinazione hanno progressivamente rafforzato il clima generale di fiducia con una conseguente crescita del prodotto mondiale seppur in modo eterogeneo tra le diverse aree.

Nell'area dell'euro, dopo un progressivo recupero culminato con il terzo trimestre, il prodotto interno lordo ha decisamente decelerato al volgere dell'anno per effetto della risalita dei contagi conseguente la diffusione della variante Omicron e del perdurare delle tensioni sulle catene di approvvigionamento delle materie prime che hanno contribuito a un aumento dell'inflazione (che ha toccato il valore più elevato dall'avvio dell'Unione monetaria) a causa dei rincari eccezionali della componente energetica, in particolare del gas che risentono in Europa anche di fattori di natura geopolitica.

Anche in Italia la ripresa ha rallentato sul fine anno a causa del rialzo dei contagi per la variante Omicron e il conseguente peggioramento del clima generale di fiducia.

Da un punto di vista occupazionale si è registrata una ripresa della domanda di lavoro con un aumento delle ore lavorate, una riduzione del ricorso agli strumenti di interazione salariale e un recupero delle assunzioni a tempo indeterminato, mentre la rimozione del blocco dei licenziamenti non ha avuto ripercussioni significative.

I mercati finanziari hanno risentito dei timori legati all'incremento dei contagi a livello globale, dell'incertezza sulla gravità della variante Omicron con i suoi riflessi sulla ripresa economica e delle aspettative sull'orientamento della politica monetaria. Sono aumentate la volatilità dei mercati e l'avversione al rischio degli investitori, il cui rialzo ha determinato per l'Italia un ampliamento dello spread rispetto ai titoli di stato tedeschi.

In detto ambito, il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha peraltro ribadito che, nonostante l'intenzione di ridurre progressivamente gli acquisti di attività finanziarie, l'orientamento della politica monetaria resterà espansivo e la sua

conduzione flessibile e aperta a diverse opzioni in relazione all'evoluzione del quadro macroeconomico.

Sebbene allo stato attuale sia difficile prevedere con esattezza il punto di caduta finale di quanto sta succedendo in Est Europa, la recente evoluzione negativa delle tensioni con conseguente invasione dell'Ucraina da parte della Russia e apertura di un conflitto armato è in grado di dispiegare effetti rilevanti sull'evoluzione degli scenari sopra descritti. Un quadro del genere rinvia infatti a data da destinarsi l'uscita della politica economica dalla condizione di emergenza che l'accompagna ormai da due anni. Questo inciderà inevitabilmente sull'evoluzione delle regole fiscali comunitarie, e anche sulla politica monetaria con possibili interferenze, come conseguenza dell'inasprimento della crisi energetica, sulla piena attuazione dei programmi di spesa nonché sulla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR, cioè del principale motore per spingere su terreni più strutturali la ripresa italiana.

La situazione generale rimane dunque ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza in ragione delle quali tutte le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Immobiliare

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

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

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

Dopo un 2020 caratterizzato da una significativa riduzione del volume complessivo degli investimenti immobiliari in tutti i settori di riferimento, nel corso del 2021 si è registrata una complessiva ripresa dei volumi delle transazioni anche grazie al contributo delle operazioni chiuse nell'ultimo trimestre dell'anno.

In termini di asset class, per la prima volta la logistica è diventata leader sul mercato italiano, sorpassando gli uffici. L'interesse per la logistica è anche conseguenza di un cambiamento nei modelli di business commerciali con una accelerazione dell'espansione dell'e-commerce, avvenuta anche seguito della pandemia, fatto che sta spingendo gli investitori a cercare di assicurarsi i prodotti migliori o a svilupparne dei nuovi nelle zone ritenute più strategiche.

Gli uffici mantengono il loro interesse ma soltanto per le operazioni *core*. Milano rimane la piazza principale dove sono ubicati i migliori prodotti che possono raggiungere rendimenti molto bassi intorno al 3%, peraltro con una tendenza al rialzo dei canoni *prime*.

Per quanto riguarda il settore retail gli investitori stanno confermando l'interesse per l'*High Street prime* che risente in maniera minore della concorrenza dell'e-commerce mentre il resto del mercato retail (ad eccezione della GDO) continua a subire pesantemente le incertezze di medio lungo termine derivanti dalla crescente erosione delle vendite negli store fisici legata tanto ad una pre-esistente necessità di ridisegnare

il concetto di shopping center quanto alla sempre maggiore penetrazione dell'e-commerce che ha beneficiato di una ulteriore accelerazione grazie alla pandemia.

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

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

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

Alberghiero

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

La pandemia da Covid-19 ha inciso sulla quasi totalità dei fattori esogeni evidenziati creando un impatto senza precedenti sul settore alberghiero. Una combinazione di lockdown locali e restrizioni sugli spostamenti ha portato molti hotel a chiudere temporaneamente o a operare al minimo delle proprie disponibilità. La ripresa del settore sarà molto dipendente sia dall'efficacia dei sostegni che potranno essere garantiti alle strutture anche nella fase successiva di ripartenza post pandemia sia dalla capacità delle stesse di aumentare la propria flessibilità in termini di servizi offerti ovvero con la creazione di ambienti meno definiti, spazi polifunzionali che possano adattarsi alle diverse esigenze della clientela, da luogo di lavoro a stanza per il relax, da palestra personale a camera da letto.

Per quanto riguarda i fattori che si prevede siano critici nell'ambito del settore alberghiero nei prossimi anni vi è sicuramente la tecnologia che giocherà un ruolo fondamentale in quasi tutti gli aspetti del settore dell'ospitalità, dalle operazioni standard alle tecniche di marketing, in modo da soddisfare le aspettative degli ospiti. In questa direzione, la pandemia ha portato ad un'accelerazione nell'introduzione di servizi digitali e da remoto, come il "mobile check-in", e contribuire così a un passaggio della customer experience nel settore.

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

Rischi connessi all'attività specifica

Immobiliare

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

Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Brioschi sono soggette alla normativa in materia di edilizia, urbanistica e ambientale nonché alla normativa applicabile in materia di locazioni, appalti e rapporti con la pubblica amministrazione.

Eventuali mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare la necessità di un incremento degli investimenti e/o un aggravio dei costi con conseguenti effetti negativi sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo. Inoltre, eventuali mutamenti della normativa in materia di urbanistica potrebbero ridurre la capacità del Gruppo Brioschi di sviluppare e realizzare nuovi progetti immobiliari nelle aree di proprietà.

Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime - La variazione dei prezzi delle materie prime costituisce un rilevante fattore di rischio per le imprese. I prezzi delle materie prime sono soggetti ai seguenti fattori:

- andamento della crescita economica, dei tassi d'interesse e dell'inflazione
- variazioni nella disponibilità e nelle scorte
- evoluzione delle monete di transazione e delle disposizioni commerciali
- condizioni meteorologiche, catastrofi naturali e cambiamenti climatici
- rischi geopolitici

I mercati delle materie prime possono presentare dinamiche differenti in base alle peculiari caratteristiche di ciascuno di essi.

Nell'ambito delle specifiche attività di sviluppo immobiliare che sono caratterizzate da progetti di lungo termine eventuali dinamiche originate dai fattori di rischio sopra riportati, possono avere un impatto sui costi di edificazione e dunque sulla marginalità dei progetti.

Alberghiero

Rischi connessi alla competizione nel bacino di utenza - Ogni struttura alberghiera di tipo business lavora principalmente con un bacino di utenza che fa riferimento alle attività economiche insediate nella zona di riferimento. Se l'insediamento di nuove attività può essere una opportunità, è altresì certo che l'insediamento di nuove strutture alberghiere nel bacino di riferimento e/o il rinnovamento di alcune già esistenti può

avere un impatto sulla quota di mercato della società e dunque sui ricavi e sull'economicità complessiva delle attività.

Energia

Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime

Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime - La variazione dei prezzi delle materie prime costituisce un rilevante fattore di rischio per le imprese. I prezzi delle materie prime sono soggetti ai seguenti fattori:

- andamento della crescita economica, dei tassi d'interesse e dell'inflazione
- variazioni nella disponibilità e nelle scorte
- evoluzione delle monete di transazione e delle disposizioni commerciali
- condizioni meteorologiche, catastrofi naturali e cambiamenti climatici
- rischi geopolitici

Nell'ambito dell'attività di produzione e vendita di energia termica il gas costituisce la principale materia prima e i relativi approvvigionamenti costituiscono pertanto una variabile critica nello svolgimento dell'attività.

Per tale motivo eventuali dinamiche originate dai fattori di rischio sopra riportati, ovvero anche semplice volatilità indotta da fenomeni di turbolenza dei mercati possono avere un impatto sui costi di approvvigionamento e potenzialmente sulla marginalità operativa.

Rischi di natura finanziaria

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

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

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

Rischio di liquidità – Anche nel corso del 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, terminata il 31 marzo 2022, hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha continuato a causare un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni stimabili, per l'esercizio 2021, in oltre 2 milioni di euro.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha richiesto, con riferimento ai principali finanziamenti, un'estensione delle moratorie. 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. Nel mese di marzo 2022, a seguito di interlocuzioni già iniziate nel secondo semestre del 2021, Milanofiori 2000 ha inoltre presentato alle banche creditrici una richiesta di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi derivanti dai sopra menzionati finanziamenti, al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. Tale richiesta, tra l'altro, è supportata dalla capogruppo Brioschi che, di concerto con la controllante Bastogi, ha dato la propria disponibilità ad un rimborso anticipato parziale della sua esposizione finanziaria. Allo stato attuale le controparti bancarie hanno manifestato la disponibilità ad accogliere la richiesta; in particolare un istituto di credito, che rappresenta una quota rilevante dell'esposizione finanziaria di Brioschi e di Milanofiori 2000, ha confermato in via definitiva l'avvenuta delibera favorevole alle richieste di Milanofiori 2000 (comunque soggette all'approvazione dell'altro istituto componente il pool del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 ed alle altre società di leasing)..

Nel corso dell'esercizio in esame 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 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 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 hanno anch'esse contribuito positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario nel corso dell'esercizio. 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 2,7 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, è stata completata l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord con consegna ai conduttori perfezionatasi agli inizi del mese di dicembre 2021 per quanto riguarda l'edificio "U3" e nel mese di febbraio 2022 per l'edificio "U1", ma con effetto retroattivo del contratto di locazione a dicembre 2021, quindi in linea con i tempi previsti. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

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 lo stato di pandemia. Nel corso del 2021 la contrazione dei ricavi del comparto alberghiero, pari a 3,8 milioni di euro rispetto ad una situazione ante pandemia, ha generato una contrazione dei flussi di cassa operativi netti per circa 2,2 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

In tutto questo periodo il Gruppo ha fronteggiato e continua a fronteggiare 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.

Il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria; ciò nonostante, alla data della presente relazione il Gruppo ha rispettato tutti gli impegni verso il sistema creditizio.

In tale contesto, il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Capogruppo e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" possa concludersi nella prima metà del 2022.

In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti, (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria e dalla controllante Bastogi, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 6,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021, di cui 1,9 milioni di euro relativi alla Capogruppo) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2021.

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2021 di 20,1 milioni di euro (di cui in hedge accounting 11,8 milioni di euro alla medesima data); le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2021 pari a 21,4 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Con riferimento infine al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo finalizzato alla costruzione dei nuovi edifici di Milanofiori Nord, nel mese di dicembre 2019 sono stati sottoscritti quattro contratti di Interest Rate Cap con finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso d'interesse a valere su circa il 70% del debito

finanziario che prevede di fissare un tetto massimo (“Cap”) pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2021, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2021 per complessivi 95,7 milioni di euro.

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

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

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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 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 Kannès (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.

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. Gli effetti finanziari dell'operazione sono stati invece positivi di 2,7 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. È 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.

Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un risultato operativo netto negativo di 2,8 milioni di euro rispetto a 3,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento è principalmente attribuibile a minori accantonamenti di competenza dell'esercizio nonché a minori svalutazioni di beni immobiliari. La gestione delle partecipazioni registra un risultato netto positivo di 0,8 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento è principalmente riconducibile alle minori svalutazioni di alcune società partecipate di natura immobiliare in ragione dell'andamento dei rispettivi NAV (Net Asset Value) che al 31 dicembre 2020 riflettevano sia gli andamenti economici negativi di alcune società che la contrazione dei valori di mercato degli immobili di proprietà, anche a seguito della fase più critica dell'emergenza sanitaria da covid-19. Il valore positivo dell'esercizio in esame (0,8 milioni di euro) è costituito da rivalutazioni di partecipazioni per 1,8 milioni di euro, riconducibili principalmente alla controllata Milanofiori 2000 in ragione del positivo andamento del NAV della società nel corso del 2021, al netto degli oneri derivanti dalla cessione della partecipazione in Camabo Bologna pari a 1 milione di euro. La gestione finanziaria registra un passivo di 1 milione di euro rispetto a 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione è principalmente attribuibile al maggiore indebitamento nei confronti del sistema creditizio. Le imposte sul reddito sono positive di 2,4 milioni di euro (positive di 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020) principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 0,7 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto a 10,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è pari a 111,5 milioni di euro, rispetto a 112,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è pari a 31,5 milioni di euro rispetto a 20,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione è principalmente attribuibile ai flussi di cassa negativi connessi alla gestione operativa della Società nonché al supporto finanziario prestato alle società controllate nel corso dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta a breve termine è invece pari a 3,9 milioni di euro rispetto a 20,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette principalmente la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della Società (complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021), classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine per 14,7 milioni di euro.

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

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

Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2021	31 dic 2020
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.274	1.334
Costi per servizi	(2.044)	(1.891)
Costi del personale	(1.402)	(1.404)
Altri costi operativi	(370)	(800)
Margine Operativo Lordo	(2.542)	(2.761)
Ammortamenti e svalutazioni	(240)	(736)
Margine Operativo Netto	(2.782)	(3.497)
Risultato da gestione delle partecipazioni	780	(6.438)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(106)	(522)
Risultato della gestione finanziaria	(1.005)	(620)
Imposte	2.400	380
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(713)	(10.697)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(10)	3
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(723)	(10.694)

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2021	31 dic 2020
Immobili, impianti e macchinari	561	637
Investimenti immobiliari	8.463	4.740
Partecipazioni	115.847	112.144
Rimanenze	5.900	5.810
Altre attività correnti e non correnti	46.365	46.724
(Altre passività correnti e non correnti)	(34.146)	(37.241)
CAPITALE INVESTITO NETTO	142.990	132.814
PATRIMONIO NETTO	111.518	112.241
(Disponibilità liquide)	(1.928)	(548)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	6.601	22.101
Passività da leasing	844	296
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	3.917	20.249
Debiti verso banche	19.619	0
Passività da leasing	7.884	324
Altre passività finanziarie	52	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	27.555	324
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31.472	20.573
FONTI DI FINANZIAMENTO	142.990	132.814

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio separato della Controllante	(713)	111.518
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile	0	(35.299)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(9.026)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	44	1.524
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	(168)	(4.074)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi		(2.655)
Altre	78	2.580
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	(9.785)	73.594

Principali società del Gruppo

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

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo – Progetto Milanofiori Nord

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase 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 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati "U1" ed "U3", realizzati sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre in via di completamento, seppur con le difficoltà derivanti dalla pandemia, le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate.

Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate

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

Camabo e Infracin

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

valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

Il 30 maggio 2017 Infrafin ha presentato un'istanza volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2019 sono proseguite le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'Ente Città metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano. Nelle more di tali attività è scaduto il Documento di Piano del PGT del marzo 2013 e il Comune di Rozzano ha conseguentemente avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT con delibera del 13 novembre 2019, richiedendo ai soggetti interessati la presentazione di suggerimenti e proposte e assegnando al Centro Studi PIM, nel mese di gennaio 2020, l'incarico per la redazione degli atti costituenti la variante al PGT. In attesa della formazione e dell'approvazione della variante è stato avviato un dialogo con il Comune e il PIM per l'inserimento del settore nord dell'area Infrafin, che costituisce di fatto il completamento dell'intervento dell'attuale Milanofiori, all'interno del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento, strumento urbanistico che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano. Nel mese di luglio 2021 il menzionato Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento è stato approvato consentendo in via anticipata ad Infrafin di sviluppare il settore nord dell'area per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

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

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

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

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Milanofiori Sviluppo

Ultimata la consegna ai tenant di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

Il 22 febbraio 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ultimato la consegna degli edifici convenzionalmente denominati "U1" ed "U3", realizzati nel comparto Milanofiori Nord sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura sottoscritti con i rispettivi *tenant* nel febbraio 2019 e nel giugno 2019. Entrambi gli edifici hanno destinazione a terziario e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità di questa asset class. L'edificio U1, di circa 31.650 mq di GIA (Gross Internal Area) distribuiti su 15 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici), certificato Leed® Gold e Well V2 Gold, è stato consegnato ad Accenture S.p.A. L'edificio U3, di circa 11.400 mq di GIA distribuiti su 13 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici), certificato Leed® Gold, è stato consegnato a Diamante RE Srl società interamente controllata da BNP Paribas S.A.

Infrafin

Progetto Milanofiori Sud - Presentazione del Piano Integrato d'Intervento relativo al settore nord per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento

Si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con le incertezze e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente documento, nel corso del 2022 proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio. Procederanno le attività finalizzate alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, al momento prevista entro il 30 giugno 2022. Proseguiranno inoltre le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto con destinazione uffici e residenziale, nonché le attività di ricomercializzazione delle ultime residue unità immobiliari non locate, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie.

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 e della successiva presentazione progetto di Piano Integrato d'Intervento avvenuta nel mese di marzo 2022.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero le attività stanno riprendendo 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, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità.

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 di cassa attesi dalle cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria nonché quelli rinvenibili dalla controllante Bastogi.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nelle note 50 e 52 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

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

Nel corso dell'esercizio 2021, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 39 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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 5 maggio 2022.

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 giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La CTU è in corso di svolgimento e il giudice, a seguito di ripetuti rinvii, ha fissato l'udienza per l'esame della CTU al 22 settembre 2022.

Altre informazioni

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

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Azioni proprie

Al 31 dicembre 2021 Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale iscritte a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione per un ammontare complessivo di 0,7 milioni di euro. Nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data della presente relazione la Società non ha acquistato né alienato azioni proprie o della società controllante.

Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari

Da quest'anno la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" non è più pubblicata congiuntamente alla relazione sulla gestione ma sarà disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo <https://www.brioschi.it/it/relazione-di-corporate-governance/> oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

Il documento è suddiviso in due aree di rendicontazione:

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

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

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

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

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

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

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

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2021

60	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
98%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
2%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
13	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
30%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2021⁴

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

La tabella mostra il numero dei lavoratori delle società del Gruppo al 31 dicembre 2021 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2021	% sul totale lavoratori	anno 2020	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	52	87%	54	86%
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	1	2%	1	2%
Personale con contratti intermittenti	1	2%	2	3%
Collaboratori non dipendenti	2	3%	2	3%
Amministratori con incarichi esecutivi	4	6%	4	6%
Totale personale Gruppo	60	100%	63	100%

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

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo Brioschi ha in organico 53 lavoratori dipendenti, di cui 52 assunti a tempo indeterminato e 1 con contratto a termine. Alla stessa data, la società ha inoltre in organico 1 contratto intermittente, 2 collaboratori non dipendenti e 4 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo. La persona con contratto a tempo determinato è stata confermata a tempo indeterminato con decorrenza 1° gennaio 2022.

⁴ La presente sezione della Relazione sulla Gestione tiene conto di 8 dei 14 dipendenti di DUEB, società partecipata al 50% da Brioschi e al 50% dalla controllante Bastogi, non consolidata ai fini del bilancio consolidato. Pertanto, il numero di lavoratori assunti con contratto di lavoro dipendente riportati nella presente sezione è pari a 53 unità rispetto alle 45 unità indicate nelle note descrittive al bilancio consolidato.

Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Nel corso dell'anno, 1881 lavoratori hanno prestato la loro opera nel cantiere degli edifici "U1" e "U3" e in altri due cantieri minori, per un totale di 425 giornate di apertura cantiere e una media di 217 presenze giornaliere.

Circa il 68% di questi lavoratori è di nazionalità straniera e proviene da: Romania, Egitto, Kosovo, Albania, Montenegro, Bosnia-Erzegovina, India, Marocco, Ecuador, Tunisia, Perù, Gambia, Senegal, Venezuela e Thailandia.

Nel 2021 si sono verificati 3 infortuni di lieve entità in cantiere, che hanno coinvolto 3 persone, per un totale di 15 giornate di lavoro.

Nei cantieri attivi nell'ultimo triennio si sono verificati complessivamente 8 infortuni che hanno coinvolto 8 persone, per un totale di 134 giornate di lavoro.

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

Nel 2021 il turn over ha riguardato 5 dipendenti in uscita dal Gruppo: 4 per dimissioni volontarie e 1 per pensionamento.

Nel corso dell'esercizio, sono entrate nel Gruppo 3 persone: 2 nuove assunzioni e 1 per trasferimento da un'altra società del Gruppo.

Nel 2021 il tasso di stabilità a un anno risulta del 93%, in diminuzione rispetto all'anno precedente. La media di permanenza nel Gruppo è pari a 13,1 anni, in lieve aumento rispetto al 2020.

La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 66%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 17%.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2021, nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non sono presenti rappresentanze sindacali.

Al 31 dicembre 2021 non vi sono contenziosi pendenti con i lavoratori.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infotuni sul lavoro e in itinere

Oltre agli infortuni in cantiere già menzionati, tra i dipendenti del Gruppo Brioschi nel 2021 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro, né in itinere.

Tasso di assenteismo e straordinari

Nel 2021 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia e il totale delle giornate lavorabili - risulta del 2% in leggera riduzione rispetto al 2020⁵. Il tasso è in parte condizionato dalle assenze per malattia derivanti dalla pandemia di Covid-19.

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

Le ore di lavoro straordinario del Gruppo, senza considerare H2C Gestioni, sono passate da 447 nel 2020 a 590 nel 2021. Il numero delle ore straordinarie registrate nel 2021 dalla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero, ammonta a 116, rispetto alle 208 ore del 2020.

Le persone del Gruppo Brioschi nel 2021

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2021 sono 53 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (12 persone) e altre sette società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 16 dipendenti lavorano in due sedi operative di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente a Cagliari.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2021.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Personale dipendente al 31 dicembre 2021	7	15	23	8	53
Master	0	1	0	0	1
Laurea	4	9	2	0	15
Diploma	3	4	18	5	30
Medie	0	1	3	3	7

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 57% dei dipendenti possiede un diploma, il 30% ha una laurea e, di questi, 1 persona (un quadro) ha conseguito un master post laurea.

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

La tabella mostra la distribuzione del personale dipendente per fascia di età al 31 dicembre 2021.

Personale al 31 dicembre 2021	18-29 anni	30-39 anni	40-49 anni	50-70 anni
Uomini	4	4	7	22
Donne	2	1	5	8
Totale	6	5	12	30
<i>Distribuzione in %</i>	<i>11%</i>	<i>9%</i>	<i>23%</i>	<i>57%</i>

Al 31 dicembre 2021 l'80% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione prevalente nella fascia di età compresa tra i 50 e i 70 anni, mentre sono presenti 6 dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2021 si attesta a 48,8 anni, in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente.

Aggiornamento e formazione

Nel 2021, 43 dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria sulla sicurezza, per un totale complessivo di 324 ore. Una parte di questi corsi è stata organizzata con la collaborazione di Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai).

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

- formazione BIM Management: 4 dirigenti per un totale di 196 ore;
- corso specialistico di Gestione dei collaboratori post-Covid: 2 dirigenti per un totale di 32 ore.

A questi incontri hanno partecipato, in veste di uditori, anche 10 persone non dirigenti, per un totale di 424 ore.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2021, nel Gruppo Brioschi sono presenti 3 dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana e 1 dipendente appartenente a categorie protette.

Le donne rappresentano il 30% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Una donna è dirigente e 6 sono quadro.

Al 31 dicembre 2021, il peso della componente femminile, all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare, è del 43%.

Nei Consigli di Amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 14%, mentre all'interno dei collegi sindacali raggiunge il 29%.

Due su tre dei collegi sindacali sono presieduti da una donna, come anche il Comitato per le nomine e le remunerazioni di Brioschi. Quest'ultimo è costituito per il 75% da donne, mentre all'interno del Comitato controllo e rischi la presenza femminile si attesta al 60%. Una donna presiede, infine, gli Organismi di Vigilanza di Brioschi Sviluppo Immobiliare, Milanofiori Sviluppo e Milanofiori 2000.

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

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

Il 43% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 18 e i 49 anni: in particolare ricade in questa fascia il 35% del personale di genere femminile, la componente più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2021 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 4 contratti a tempo parziale con un orario tra le 16 e le 30 ore. Tre part time sono di donne assunte con contratto a tempo indeterminato (2 quadri e 1 impiegata) e un'età compresa fra i 40 e i 52 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari. Una persona con contratto part time usufruisce, per motivi di salute, anche di una forma parziale e temporanea di telelavoro.

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

Nel corso dell'anno, nessun dipendente ha usufruito di un periodo di astensione per maternità e paternità.

Cinque lavoratori (2 donne e 3 uomini) hanno usufruito, nell'arco dell'anno, di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92 – Legge 151) per un totale di 887 ore.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto, tranne i dipendenti della società H2C Gestioni che utilizzano il servizio ristorazione interno all'albergo di Milanofiori Nord.

Nel 2021 il Gruppo Brioschi ha erogato ticket restaurant per un valore complessivo di 41.154 euro.

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

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

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

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

In seguito ai forti disagi derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha intrapreso diverse iniziative a tutela e sostegno del personale, proseguite nel 2021.

Anche nel corso del 2021 è stata data la possibilità a tutti i dipendenti e collaboratori aventi diritto di svolgere le proprie attività in smart working grazie al collegamento con la rete aziendale da remoto.

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

Nel 2021 è stata rinnovata la copertura, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, di una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito

di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

Nel corso dell'anno, la società di appartenenza ha rimborsato il costo del tampone molecolare per Covid-19, quando non coperto dal Servizio Sanitario Nazionale, per tutelare maggiormente i luoghi di lavoro.

I dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato, suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri), hanno potuto usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (da 500 euro per i quadri a 1.000 euro per gli operai) rispetto a quelle contrattualmente spettanti. I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.

Per tutto il 2021, nonostante il venir meno dell'obbligo di legge, il Gruppo Brioschi ha mantenuto all'interno dei propri uffici il presidio anti-Covid di misurazione della temperatura corporea.

I dipendenti hanno inoltre potuto scegliere tra le mascherine chirurgiche e le FFP2, messe ogni giorno a disposizione dall'azienda.

All'interno del Gruppo Brioschi, nel corso dell'anno, non si sono registrati focolai di Covid-19.

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

I Numeri della responsabilità nel 2021

8.678 kg	le emissioni di CO ₂ risparmiate nel 2021 grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord
91.746 kg	le emissioni di CO ₂ complessivamente risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2022
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto
20.000	gli alberi ad oggi piantati dalla Società Agricola Sant'Alberto nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto

Brioschi Sviluppo Immobiliare, nello svolgimento della propria attività, si pone anche l'obiettivo di migliorare diversi aspetti dei luoghi in cui una comunità vive, lavora, si esprime e si relaziona.

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

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

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

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

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

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

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

Tra queste, si segnala la certificazione LEED® e WELL®, livello Gold, dell'edificio "U1" e LEED®, livello Gold, per quanto riguarda l'edificio "U3". Entrambi gli edifici sono stati recentemente ultimati e consegnati.

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento, che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna, e di un motore di cogenerazione di 2 MWh termici e 2 MWh elettrici. Sia le caldaie che il motore sono alimentati a gas metano.

La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.

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

Nel 2021 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'85,16%.

Nel 2021 sono stati prodotti 2.283,81 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,48% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,52% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.795,51 MWh, il 14,50% del fabbisogno complessivo del comparto.

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

Nel 2021 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 255 TEE relativi all'anno 2020. Questi titoli sono poi stati ceduti a una società specializzata nel mercato energetico.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

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

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

Nel 2021 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.390 KWh al mese. Nel periodo tra marzo 2021 e febbraio 2022, l'impianto ha prodotto complessivamente 16.689 KWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di 8.678,28 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁷ per produrre la stessa quantità di energia.

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

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

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2022, il risparmio complessivo stimato è stato di 91.746,28 kg di CO₂.

Un ulteriore importante contributo alla produzione di energie rinnovabili arriverà dagli impianti fotovoltaici collocati negli edifici "U1" e "U3".

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

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

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

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

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

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

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

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

Nel 2021, il Comune di Assago ha esaminato la proposta di Milanofiori 2000, esprimendo una valutazione positiva. Al momento sono in fase di approfondimento da parte del Comune di Assago le procedure amministrative per la progettazione e per l'esecuzione di tale viabilità di connessione autostradale.

In prossimità della stazione Milanofiori Nord, in aggiunta ai 663 parcheggi coperti di interscambio realizzati negli anni passati, è stata incrementata la dotazione di parcheggi di interscambio con 164 nuovi posti auto.

Ambiente

⁸ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Nel 2021 Brioschi ha deciso di non procedere alla presentazione della proposta finale del progetto relativo al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale dell'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti e ha comunque consentito a Brioschi di approfondire, con riferimento alle più recenti tecnologie e strategie, tutti gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale e alla rigenerazione urbana.

Nel corso dell'anno, è stato approvato il progetto operativo di bonifica per il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano). Nel mese di novembre è stata presentata un'istanza di aggiornamento del titolo abilitativo, indispensabile per poter procedere con la gara e la successiva realizzazione.

Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

Nel corso dell'anno, l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha portato avanti il processo già intrapreso di contenimento dell'utilizzo della plastica, utilizzando bicchieri in fibra di mais, tovaglioli compostabili, bottigliette d'acqua nei minibar realizzate per il 25% con PET riciclato, posateria monouso compostabile e breakfast box in carta riciclata.

È stata inoltre implementata, in collaborazione con la società Up2You, una nuova iniziativa a favore dell'ambiente: ai clienti che scelgono di rinunciare alla pulizia della camera durante il proprio soggiorno, l'albergo regala un codice valido per piantare un albero all'interno di uno dei progetti di riforestazione disponibili sulla piattaforma Up2You. Nonostante la pandemia abbia limitato l'apertura dell'hotel a circa tre mesi, sono stati donati ai clienti un centinaio di codici, che sono stati utilizzati per la messa a dimora di altrettanti alberi.

L'albergo utilizza esclusivamente detersivi biodegradabili e propone ai clienti la possibilità di scegliere se riutilizzare le lenzuola e gli asciugamani nelle camere. Il ristorante dell'H2C Hotel predilige i prodotti biologici e a km 0.

Negli uffici della Società viene utilizzata esclusivamente carta mani realizzata in Fiberpack, il materiale ottenuto dal riciclo delle fibre di cellulosa presenti nei contenitori Tetra Pak e viene promossa la raccolta dei tappi in plastica, che, nel 2021, sono stati donati all'Associazione di volontariato Confraternita della Misericordia di Piacenza.

Comunità

Brioschi Sviluppo Immobiliare, direttamente o tramite le proprie controllate, è iscritta alle seguenti associazioni: Assolombarda, Assoimmobiliare e Assimpredil Ance.

Nel 2021 il Gruppo Brioschi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

Nel 2021 Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava (www.nph-italia.org), uno spazio di 200 mq in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store. I fondi raccolti sono stati destinati al progetto di prossimità territoriale "SOS spesa" (in aiuto alle famiglie bisognose, agli anziani soli e ai bambini accolti nelle comunità per minori), all'ospedale

pediatrico Saint Damien di Haiti e a sostegno delle vittime del terremoto di Haiti del 14 agosto 2021.

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

Da gennaio a ottobre Milanofiori 2000 ha concesso a Pane Quotidiano onlus (www.panequotidiano.eu), a titolo di comodato d'uso gratuito, un edificio ad uso magazzino situato a Milanofiori Nord.

Nel mese di dicembre, Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni hanno sostenuto il progetto "Mercato della solidarietà" organizzato dalla Fondazione Exodus (www.exodus.it) a Milanofiori Nord, mettendo alcune camere dell'H2C Hotel a disposizione del personale della Fondazione impegnato nella vendita e promuovendo l'appuntamento all'interno dell'albergo.

È proseguita la collaborazione con il Consorzio Almeno 331 e con RiMaflow (www.rimaflow.it), la Cooperativa Sociale di Comunità di Trezzano sul Naviglio. Alcuni dipendenti hanno collaborato con GOEL – il Gruppo Cooperativo della Locride (www.goel.coop) che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta.

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

Nel 2021, alcuni esponenti del Gruppo Brioschi hanno, inoltre, ricoperto incarichi all'interno dei Consigli di Amministrazione di Comunità Nuova (www.comunitanuova.it) e dell'Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano (www.idsc.mi.it).

Anche per il 2021, il Gruppo Brioschi ha valutato positivamente diverse richieste di supporto pervenute dai tenants in difficoltà a causa degli effetti della pandemia, con particolare riferimento al comparto Milanofiori Nord.

Pubblicazioni

Il progetto dell'edificio per uffici "U3", realizzato a Milanofiori Nord su progetto dello studio di architettura GBPA Architects, è stato pubblicato sul bimestrale loArch.it e sul sito arketipomagazine.it. È stato inoltre pubblicato su urbanfile.org insieme al progetto dell'edificio per uffici "U1", ad opera dello studio di architettura Park Associati.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

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

Riforestazione e biodiversità

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

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha classificato la Cascina Sant'Alberto come l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano. Il rapporto ha inoltre evidenziato un ulteriore miglioramento della qualità ambientale rispetto al 2013 - data della precedente relazione - grazie al continuo sviluppo dell'impianto forestale.

La coltivazione naturale

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

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

Nel 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 2.910 q tra fieno, mais e frumento, tutti destinati all'alimentazione animale.

Nel 2021 l'azienda ha prodotto il suo primo fieno con certificazione biologica (950 q su un totale di 1.710 q).

Infatti nel gennaio 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha ottenuto la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI). Nel 2021, la Società agricola Sant'Alberto ha costituito un'A.T.I., insieme a Cascina Sant'Alberto, Formattart e alla Cooperativa Madre terra, per partecipare al bando per la gestione quinquennale del MUSA – Museo Salterio – Officina del gusto e del paesaggio di Zibido San Giacomo, bando che si è aggiudicata nel gennaio 2022.

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

Nel 2021 la Società ha ospitato gratuitamente, presso i terreni di Rozzano, un laboratorio per la lavorazione del miele e 150 arnie dell'azienda agricola Belè,

destinate alla produzione di miele di acacia, tiglio e millefiori. Nel 2021 Belè ha tenuto anche corsi per apicoltori amatoriali nei pressi della Cascina Sant'Alberto.

Si è rinnovata, inoltre, la collaborazione con Orto in Fiore, che organizza corsi di orticoltura biodinamica in una porzione di 300 mq messa a disposizione gratuitamente dalla Società presso la Cascina Sant'Alberto di Rozzano. Nel 2021 i corsi si sono nuovamente svolti in presenza, dopo il periodo di formazione a distanza dovuto al lockdown.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2021

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita di 713.267 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

114° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2021**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 8 aprile 2022)**

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic 2021	31 dic 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	12.359	13.404
Altri ricavi e proventi	3	650	720
Variazione delle rimanenze	4	43.476	29.426
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(1.381)	(602)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(44.616)	(33.683)
Altri costi per servizi	7	(6.016)	(5.560)
Costi per godimento beni di terzi	8	(87)	(91)
Costi per il personale	9	(2.781)	(2.732)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(4.278)	(4.464)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(653)	(23)
Altri costi operativi	12	(3.236)	(3.167)
RISULTATO OPERATIVO		(6.563)	(6.772)
Utili/(perdite) da partecipazioni	13	(167)	178
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(89)	(391)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(5.064)	(5.227)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(11.883)	(12.212)
Imposte dell'esercizio	16	2.097	131
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(9.786)	(12.081)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(9.785)	(12.064)
Azionisti terzi		(1)	(17)
Utile (perdita) per azione	17		
Base		(0,013)	(0,015)
Diluito		(0,013)	(0,015)

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

Conto economico complessivo consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Utile / (perdita) dell'esercizio		(9.786)	(12.081)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		2.079	1.149
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	34	2.079	1.149
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		(13)	(2)
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	34	(13)	(2)
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		2.066	1.147
Totale Utili / (perdite) complessivi		(7.720)	(10.934)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(7.719)	(10.917)
Azionisti terzi		(1)	(17)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	31 dic 2021	31 dic 2020
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	18.965	19.711
Investimenti immobiliari	19	98.448	105.085
Attività immateriali	20	615	627
Partecipazioni	21-22-23-24	42.633	42.786
Crediti verso società correlate	25	6.022	5.673
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	2.912	944
Attività per imposte anticipate	27	2.899	3.051
TOTALE		172.494	177.877
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	28	155.071	118.227
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	3.019	3.357
Crediti verso società correlate	31	15.882	14.329
Altri crediti ed attività correnti	32	2.202	2.180
Disponibilità liquide	33	6.554	3.345
TOTALE		182.745	141.455
TOTALE ATTIVITA'		355.239	319.332

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	31 dic 2021	31 dic 2020
PATRIMONIO NETTO			
	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(728)
Riserve di risultato		(26.805)	(14.741)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(3.603)	(5.669)
Utile (perdita) dell'esercizio		(9.785)	(12.064)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		73.594	81.313
Capitale e riserve di terzi	35	138	1.547
PATRIMONIO NETTO		73.732	82.860
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	170.304	106.497
Passività da leasing	38	39.177	36.415
Fondo rischi ed oneri	39	5.197	5.338
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.583	1.577
Passività per imposte differite	41	1.343	3.781
Altre passività non correnti	42	8.499	11.323
TOTALE		226.103	164.931
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	11.281	28.906
Passività da leasing	38	3.247	2.762
Debiti commerciali	44	30.099	28.097
Debiti tributari	45	1.421	887
Debiti verso società correlate	46	4.146	5.481
Altri debiti e passività correnti	47	5.210	5.408
TOTALE		55.404	71.541
TOTALE PASSIVITA'		281.507	236.472
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		355.239	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 nell'esercizio	0	0	(12.064)	1.147	(10.917)	(17)	(10.934)
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(26.805)	(5.669)	81.313	1.547	82.860

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

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
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(9.785)	2.066	(7.719)	(1)	(7.720)
Altre variazioni	0		0	0	0	(1.408)	(1.408)
Saldo al 31 dicembre 2021	114.515	(728)	(36.590)	(3.603)	73.594	138	73.732

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2021	31 dic. 2020
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(9.786)	(12.081)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	167	(178)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	89	391
Oneri finanziari	15	5.772	5.777
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(708)	(550)
Imposte sul reddito	16	(2.097)	(131)
Ammortamenti e svalutazioni	10	4.278	4.464
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7-12	452	1.437
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze (Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	4	(947)	499
	12	1.024	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		(37.886)	(29.925)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.602)	(6.654)
Incremento (decremento) delle passività correnti		5.171	9.771
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(2.497)	(292)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(38.570)	(27.472)
Oneri finanziari corrisposti		(5.927)	(4.844)
Imposte sul reddito corrisposte		(133)	(149)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(44.630)	(32.465)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(249)	(585)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(13)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(408)	(100)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		2.711	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		2.041	(685)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incrementi delle passività finanziarie		53.176	29.026
Decrementi delle passività finanziarie		(6.128)	(1.030)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie		(1.250)	1.250
Acquisto azioni proprie		0	(262)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		45.798	28.984
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		3.209	(4.166)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		3.345	7.511
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		6.554	3.345

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2021	di cui parti correlate	31 dic. 2020	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.359	230	13.404	241
Altri ricavi e proventi	650	7	720	7
Variazione delle rimanenze	43.476	0	29.426	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.381)	(1.116)	(602)	(469)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.616)	0	(33.683)	0
Altri costi per servizi	(6.016)	(2.611)	(5.560)	(2.651)
Costi per godimento beni di terzi	(87)	(54)	(91)	(65)
Costi per il personale	(2.781)	(742)	(2.732)	(745)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.278)	0	(4.464)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	(23)	0
Altri costi operativi	(3.236)	(1)	(3.167)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(6.563)	(4.287)	(6.772)	(3.683)
Risultato da partecipazioni	(167)	(167)	178	178
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(89)	(89)	(391)	(391)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.064)	135	(5.227)	198
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.883)	(4.408)	(12.212)	(3.698)
Imposte dell'esercizio	2.097	0	131	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(9.786)	(4.408)	(12.081)	(3.698)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(9.786)	(4.408)	(12.081)	(3.698)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2021 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato solo il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, in maniera importante l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria. In tale contesto il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Capogruppo e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" possa concludersi nella prima metà del 2022. In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti, (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria e dalla controllante Bastogi, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 6,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021, di cui 1,9 milioni di euro relativi alla Capogruppo) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono

appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8 aprile 2022.

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2021.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività,

dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

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

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

Aggregazioni di imprese

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

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

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

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

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

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

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

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

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

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato". Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3. L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza (comprensiva anche dei crediti finanziari) del Gruppo nelle stesse, non sono rilevate, a meno che il Gruppo non abbia assunto un'obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment almeno annualmente o ogniqualvolta si ravvisino indicatori di impairment. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

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

Partecipazioni in joint venture

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

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

Riconoscimento dei ricavi

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

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

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

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

- Locazione del portafoglio immobiliare;

- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

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

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

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

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

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

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

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

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

Utile per azione

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

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

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

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

Leasing

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

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

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi unicamente a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

Il Gruppo si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;

- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per il Gruppo) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,10% ed il 13,00%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,0% ed il 7,5%.

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

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico. Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Passività finanziarie

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

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

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla attuale situazione legata alla pandemia Covid e dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 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 al 31 dicembre 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 al 31 dicembre 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 connesse, 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 effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2021, si segnala quanto riportato nel seguito.

Emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari: disciplina il trattamento contabile dei proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l'uso. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali: tratta dei contratti onerosi e dei costi di adempimento di un contratto. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi

che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento all'IFRS 3 - Aggregazioni aziendali: Riferimento al quadro concettuale. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Miglioramenti annuali agli IFRS - ciclo 2018-2020. Obbligatori per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

IFRS 17 - Contratti assicurativi. Prima applicazione del principio obbligatoria per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 1 - Presentazione del bilancio e Dichiarazione 2 sulla pratica degli IFRS: tratta dell'informativa sulle politiche contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori: tratta della definizione di stime contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

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

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

Altre informazioni

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti dalle società appartenenti al Gruppo Brioschi nel corso dell'esercizio preso in esame.

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e / o riconosciuti	Data incasso e / o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	17.075	31/12/2021	Credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi – Articolo 1, commi da 1051 a 1063, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021)
Milanofiori Energia spa	GSE - Gestore Servizi Energetici spa	57.825	08/11/2021	Assegnazione n. 225 Titoli di Efficienza Energetica (TEE - Certificati Bianchi) con comunicazione del 09/06/2021
TOTALE		74.900		

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

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Bright srl	Agenzia delle Entrate	8.587	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	8.587	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
H2C Gestioni srl	Fondo ristorazione - Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali	998	25/02/2021	Sovvenzione contributo in conto interessi - fondo ai ristoratori per recupero costi
	Fondo ristorazione - Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali	111	31/03/2021	Sovvenzione contributo in conto interessi - fondo ai ristoratori per recupero costi
	Agenzia delle Entrate	90.571	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	90.571	24/06/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
	Ministero del Turismo	10.000	30/12/2021	Contributo in favore delle imprese turistico-ricettive ai sensi articolo 6 decreto Ministero del Turismo 24/08/2021 prot. SG/243
Milanofiori Agency srl	Agenzia delle Entrate	11.173	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	11.173	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
TOTALE		231.771		

Per completezza informativa si segnala che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio 2021 il Consiglio di gestione del Fondo di Garanzia, tramite Banca del Mezzogiorno Mediocredito Centrale Spa (Gruppo Invitalia Spa), ha ammesso le operazioni poste in essere da alcune società del Gruppo Brioschi all'intervento del Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ai sensi ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96, nonché al Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese - sezione speciale istituita ai sensi dell'art. 56 comma 6 DL n. 18 del 17/03/2020, come esposto nel seguito:

Valori espressi in euro

Società Ammessa	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Costo garanzia ricevuta	Importi garantiti	Data di ammissione	Ulteriori informazioni e riferimenti
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	176.253	4.928.000	26/01/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del leasing finanziario di 4.928 migliaia di euro stipulato nel febbraio 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 4.435 migliaia di euro)
H2C Gestioni srl	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	9.208	331.788	08/01/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del contratto di leasing per complessivi 379 migliaia di euro stipulato nel 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 331 migliaia di euro)
Milanofiori 2000 srl	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96 - sezione speciale ex art. 56 comma 6 DL 18/2020	-	322.530	22/06/2021	copertura dell'insolvenza per il 33% misura di sostegno per complessivi 323 migliaia di euro (importo massimo garantito dal Fondo di 106 migliaia di euro) riferimento sezione speciale istituita ai sensi dell'art. 56 comma 6 DL 17/03/2020 n. 18
TOTALE		185.461			

Tali garanzie concesse rientrano nell'ambito delle Sezioni 3.1 e 3.2 del Quadro Temporaneo di Aiuti di Stato.

Per tutto quanto sopra si faccia riferimento, ove applicabile, anche al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 12.359 migliaia di euro (13.404 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	1.566	3.405
	1.566	3.405
Affitti attivi		
- a terzi	7.285	7.341
	7.285	7.341
Prestazioni di servizi		
- a terzi	2.945	2.417
- a correlate	230	241
	3.175	2.658
Altri ricavi		
- a terzi	333	0
	333	0
TOTALE	12.359	13.404

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), alla cessione di cinque lotti situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna e la vendita di tre porzioni immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un lotto di terreno nel comune di Corchiano (VT) di proprietà della controllata Bright. Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla vendita di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla vendita di un appartamento e due posti auto parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 108 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (253 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 7.285 migliaia di euro (7.341 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000	5.897 migliaia di euro	Assago (MI)
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	649 migliaia di euro	Latina
- Maimai	533 migliaia di euro	Rottofreno (PC)
- Milanofiori Sviluppo	131 migliaia di euro	Assago (MI)
- Camabo Bologna	60 migliaia di euro	Castel Maggiore (BO)
- H2C Gestioni	15 migliaia di euro	Assago (MI)

La riduzione dei ricavi per affitti a terzi è principalmente riconducibile ad alcune modifiche contrattuali, finalizzate ad agevolare finanziariamente i conduttori a seguito della situazione

pandemica, i cui effetti sono rilevati con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei relativi contratti di locazione. Tale riduzione è parzialmente compensata dalla locazione a partire dal mese di dicembre 2021, da parte della controllata Milanofiori Sviluppo dell'edificio "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

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 sulla gestione, a seguito della pandemia anche nel presente esercizio il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che hanno richiesto, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data del presente documento sono stati sottoscritti accordi, nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 4,6 milioni di euro (di cui 3,4 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021). Gli effetti economici sull'esercizio 2021 sono stati pari a circa 0,5 milioni di euro, di cui 0,3 di euro attribuibili a *past rent* che prevedono l'eliminazione contabile dei crediti da leasing, con rilevazione di corrispondente perdita, al momento in cui vengono perfezionati gli accordi e 0,2 milioni di euro attribuibili a modifiche contrattuali i cui effetti sono rilevati linearmente lungo la durata residua dei contratti di locazione.

Da un punto di vista finanziario, nelle more anche della definizione dei singoli accordi, si è registrato nell'esercizio 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 1.649 migliaia di euro (1.005 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 875 migliaia di euro (975 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) alla prestazione di servizi alberghieri da parte della struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 269 migliaia di euro (320 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

L'incremento dei ricavi per servizi di teleriscaldamento è stato realizzato sostanzialmente nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno anche in ragione della volatilità che ha caratterizzato il mercato di riferimento in detto periodo. L'incremento è in buona parte attribuibile all'aumento dei prezzi che ha trovato corrispondenza in un significativo incremento dei costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas) per cui si rimanda alla nota 5.

La riduzione dei ricavi per servizi alberghieri deriva dal fatto che nell'esercizio in corso la struttura di Milanofiori Nord è rimasta chiusa per gran parte dei primi tre trimestri riaprendo solo alla fine del mese di agosto 2021, comunque con tutti i vincoli e limitazioni derivanti dall'emergenza sanitaria; nell'esercizio precedente la struttura ha invece lavorato a pieno per oltre due mesi in

quanto la chiusura, conseguente l'inizio dell'emergenza sanitaria, è 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.

Gli altri ricavi si riferiscono ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio U3 situato ad Assago.

2. Informazioni per settori operativi

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

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

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

Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare - attività principale del Gruppo - vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera e, su base volontaria in quanto attività non rilevante secondo i parametri previsti dall'IFRS 8, all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 51.

3. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 650 migliaia di euro (720 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e includono principalmente contributi Covid-19 elargiti dalle autorità competenti ad alcune società del Gruppo per 232 migliaia di euro (186 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), sopravvenienze attive per 88 migliaia di euro (134 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), il corrispettivo della vendita di titoli di efficienza energetica per 58 migliaia di euro (37 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) da parte della controllata Milanofiori Energia e rimborsi assicurativi per 47 migliaia di euro (317 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ricevuti dalla controllata Milanofiori 2000.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 43.476 migliaia di euro (positivo per 29.426 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

L'incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (45.176 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 1.151 migliaia di euro alla vendita di tre porzioni immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un lotto di terreno nel comune di Corchiano (VT) di proprietà della controllata Bright;
- per 822 migliaia di euro alla cessione di cinque lotti situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 568 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord;
- per 947 migliaia di euro alla variazione netta del fondo svalutazione rimanenze che riflette 1.087 migliaia di euro di utilizzi derivanti dalle cessioni sopra indicate al netto di 140 migliaia di euro di svalutazioni nette da adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato (svalutazioni per 280 migliaia di euro e rilasci per 140 migliaia di euro).

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

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 1.381 migliaia di euro (602 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce principalmente a Milanofiori Energia (1.148 migliaia di euro) per costi di approvvigionamento delle materie prime (gas ed energia elettrica), Bright (137 migliaia di euro) per il costo di acquisto di un immobile ad Albano Laziale, già oggetto di aggiudicazione in sede di procedura esecutiva immobiliare nel corso del 2019 e H2C Gestioni (78 migliaia di euro).

La voce mostra un incremento rispetto al 31 dicembre 2020 dovuto principalmente ai maggiori costi di acquisto sostenuti da Milanofiori Energia per le forniture di gas ottenute dal socio di minoranza della società. Si veda anche la nota 1.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 44.616 migliaia di euro (33.683 migliaia di euro al 31 dicembre 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 6.016 migliaia di euro (5.560 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Prestazioni tecniche e amministrative	1.537	1.248
Emolumenti ad amministratori	935	978
Manutenzioni	563	389
Utenze	561	550
Spese legali e notarili	349	242
Assicurazioni e fidejussioni	342	352
Spese condominiali e comprensoriali	340	372
Prestazioni revisioni contabili	223	230
Costi per servizi di gestione parcheggi	154	200
Spese di pulizia	122	122
Perizie	84	113
Emolumenti a sindaci	76	80
Commissioni e spese bancarie	64	65
Commissioni d'agenzia	45	46
Commissioni e spese di intermediazione	24	17
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	23	31
Altri costi	574	525
TOTALE	6.016	5.560

L'incremento della voce "Prestazioni tecniche e amministrative" è principalmente riconducibile ad oneri professionali sostenuti 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 "Manutenzioni" si incrementa per alcuni interventi di ripristino effettuati sugli immobili di proprietà nel complesso di Milanofiori Nord.

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 87 migliaia di euro (91 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Canone di locazione e spese:		
- altri affitti	29	27
Canoni di noleggio:		
- autovetture	38	43
- macchine d'ufficio	20	21
TOTALE	87	91

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 2.781 migliaia di euro (2.732 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Salari e stipendi	1.954	1.929
Oneri sociali	627	612
Costi per TFR	195	183
Altri costi per il personale	5	8
TOTALE	2.781	2.732

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 31 dicembre 2021 i dipendenti del Gruppo sono 46 (49 al 31 dicembre 2020).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	12	12
- impiegati	20	22
- operai	7	7
- contratti a chiamata	1	2
TOTALE	46	49

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.

Nonostante l'organico medio sia diminuito rispetto all'esercizio 2020, la variazione dei costi del personale è principalmente imputabile ad un minore utilizzo di ferie nel 2021 rispetto all'esercizio precedente.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.278 migliaia di euro (4.464 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ammortamento attività materiali	4.584	4.700
Ammortamento attività immateriali	22	24
Svalutazioni (ripristini di valore)	(328)	(260)
TOTALE	4.278	4.464

La riduzione della voce "Ammortamento attività materiali" rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuta principalmente alla conclusione nel 2020, del processo di ammortamento di parte degli arredi dell'albergo gestito da H2C Gestioni.

I ripristini di valore ammontano a 328 migliaia di euro (260 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2021.

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

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

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

12. Altri costi operativi

Ammontano a 3.236 migliaia di euro (3.167 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
IMU/TASI	1.465	1.471
Minusvalenza da cessione di investimenti immobiliari	1.024	0
Altre imposte e tasse	230	145
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	395	870
Accantonamenti per altri costi operativi	4	500
Altri oneri	118	181
TOTALE	3.236	3.167

La voce "Minusvalenza da cessione di investimenti immobiliari" è relativa alla vendita del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna nell'ambito della cessione della società avvenuta il 5 luglio 2021.

La voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" è principalmente relativa agli effetti economici derivanti dall'eliminazione contabile di alcuni crediti da locazione (c.d. *past rent*) ai quali il Gruppo ha rinunciato, anche nel corso del 2021, al fine di agevolare alcuni conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche dall'acuirsi della situazione di pandemia di Covid-19 e all'adeguamento prudenziale di alcuni crediti sulla base delle perdite attese (*expected credit loss*), anche in ragione della menzionata pandemia. Il minore impatto economico negativo rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile all'utilizzo di alcuni stanziamenti effettuati nel 2020.

La voce "Accantonamenti per altri costi operativi", iscritta nel periodo precedente, era relativa ad accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 167 migliaia di euro (positivo per 178 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Camabo srl	(168)	184
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	0	(1)
DueB srl	1	(5)
TOTALE	(167)	178

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 89 migliaia di euro (negativo per 391 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	50
Camabo srl	(42)	(364)
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	(31)	(68)
Rende One srl	(16)	(9)
TOTALE	(89)	(391)

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

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 5.064 migliaia di euro (5.227 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	24	24
- interessi attivi verso controllante	27	41
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	0
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	146	153
- proventi vari	481	332
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	708	550
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(36)
- verso controllante	(31)	0
- verso altri	(5.741)	(5.741)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(5.772)	(5.777)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(5.064)	(5.227)

La voce "Proventi vari" è prevalentemente composta da quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 479 migliaia di euro (positive per 303 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 5.741 migliaia di euro (5.741 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. Il decremento degli interessi conseguente i rimborsi delle quote capitale effettuati nel corso dell'esercizio è stato compensato dai maggiori oneri finanziari derivanti dall'operazione di vendita e retro-locazione di una porzione dell'immobile di Latina, oltre che dall'accensione di un nuovo finanziamento di liquidità con garanzia ipotecaria sull'area di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà del menzionato complesso immobiliare di Latina.

16. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Imposte correnti	(148)	(62)
Imposte anticipate	421	(1.834)
Imposte differite	1.892	1.974
Imposte relative ad esercizi precedenti	(68)	53
TOTALE	2.097	131

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

- IRAP per 93 migliaia di euro;
- IRES per 55 migliaia di euro.

Le imposte anticipate, con effetto economico positivo di 421 migliaia di euro, riflettono un aggiornamento dei benefici fiscali attesi dal riporto a nuovo delle perdite fiscali del Gruppo, determinati anche in ragione degli imponibili fiscali attesi di cui al successivo capoverso.

Le imposte differite dell'esercizio, con effetto economico positivo di 1.892 migliaia di euro, riflettono le riduzioni dei fondi imposte differite contabilizzati in esercizi pregressi in ragione delle rateizzazioni delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Capogruppo del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Risultato prima delle imposte	(11.883)	(12.212)
Onere fiscale teorico	(2.852)	(2.931)
Effetti fiscali su differenze permanenti	847	662
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(706)	(291)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	1.029	621
(Rilevazione)/Eliminazione imposte anticipate su perdite pregresse	(572)	1.818
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(2.254)	(121)
IRAP	91	43
Imposte esercizi precedenti	66	(53)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(2.097)	(131)

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

17. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(9.784.736)	(12.064.071)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(9.784.736)</u>	<u>(12.064.071)</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	779.094.913	779.094.913
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>779.094.913</u>	<u>779.094.913</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,013)	(0,015)
- Diluito	(0,013)	(0,015)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 18.965 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	88	107	557	752
Decrementi	0	0	(40)	(40)
Al 31 dicembre 2021	19.138	13.334	2.843	35.315
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2020	(4.119)	(8.843)	(1.930)	(14.892)
Ammortamenti	(473)	(878)	(137)	(1.488)
Decrementi per cessioni	0	0	30	30
Al 31 dicembre 2021	(4.592)	(9.721)	(2.037)	(16.350)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2020	14.931	4.384	396	19.711
Al 31 dicembre 2021	14.546	3.613	806	18.965

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 17.037 migliaia di euro al 31 dicembre 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 3.916 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 13.121 migliaia di euro).

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

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

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,1%.

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

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

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dell'equilibrio economico mostrato nel corso dell'esercizio. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare, già a partire dal 2022 con l'ultimazione degli edifici "U1" e "U3", del previsto completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	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	525	525
Decrementi			(25)	(25)
Al 31 dicembre 2021	15.914	5.790	3.553	25.257
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2020	(3.244)	(4.439)	(2.915)	(10.598)
Ammortamenti	(385)	(395)	(76)	(856)
Decrementi per cessioni			25	25
Al 31 dicembre 2021	(3.629)	(4.834)	(2.966)	(11.429)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2020	12.670	1.351	138	14.159
Al 31 dicembre 2021	12.285	956	587	13.828

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

L'incremento della voce "Altre" fa principalmente riferimento al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso dell'esercizio.

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 98.448 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	22	22
Decrementi per cessione	(5.115)	0	(5.115)
Riclassifica dalla voce Rimanenze	1.224	0	1.224
Al 31 dicembre 2021	121.489	21.067	142.556
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2020	(24.317)	(16.585)	(40.902)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.867)	(1.229)	(3.096)
Al 31 dicembre 2021	(26.184)	(17.814)	(43.998)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2020	(438)	0	(438)
Ripristini di valore	328	0	328
Al 31 dicembre 2021	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2020	100.625	4.460	105.085
Al 31 dicembre 2021	95.195	3.253	98.448

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2021 è riportata nell'Allegato 1.

Il decremento per cessione 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.

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

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 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.

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 31.856 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 (29.352 migliaia di euro);
- (ii) della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.504 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al 31 dicembre 2021 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 130,6 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 98,4 milioni di euro.

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

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

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)	31.813	2.818	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.154	3.154	6% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.597	642	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.962	550	8%

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

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

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

20. Attività immateriali

Ammontano a 615 migliaia di euro (627 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e si riferiscono per 564 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto. La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2020	Increm. (decrem.)	31 dic. 2021	31 dic. 2020	Incrementi	31 dic. 2021	31 dic. 2020	31 dic. 2021
Concessioni	1.006	0	1.006	(426)	(15)	(441)	580	565
Software	306	8	314	(269)	(5)	(274)	37	40
Altre imm. Immateriali	57	2	59	(47)	(2)	(49)	10	10
Totale	1.369	10	1.379	(742)	(22)	(764)	627	615

21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 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
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:

	Valore al 31 dic. 2021	Valore al 31 dic. 2020	Variazioni	Valori espressi in migliaia di euro % di possesso	
				31 dic. 2021	31 dic. 2020
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(4.074)	(3.906)	(168)		
	<u>42.522</u>	<u>42.690</u>	<u>(168)</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>42.522</u>	<u>42.690</u>	<u>(168)</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 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	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Attività non correnti	94.328	94.182
Attività correnti	11	18
Passività non correnti	0	0
Passività correnti	(7.562)	(7.077)
Totale netto attività	86.777	87.123
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.521	42.690
Ricavi	0	0
Costi	(343)	375
Utile (perdita) netto	(343)	375
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(168)	184

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio redatto dagli amministratori al 31 dicembre 2021 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IFRS.

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

Al 31 dicembre 2021 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 47 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,8 milioni di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)

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

23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 7 migliaia 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 31 dicembre 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 srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

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

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

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2021 (*)	31 dic. 2020
Attività non correnti	16.500	18.000
Attività correnti	538	775
Passività non correnti	(31.327)	(30.967)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(14.289)	(12.192)
Ricavi	0	0
Costi	(830)	(2.180)
Utile (perdita) netto	(830)	(2.180)

(*) Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

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

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

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

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

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.285	(199)	20	(62)
DueB srl	1.177	17	1.124	13

24. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 104 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). L'incremento dell'esercizio si riferisce all'acquisizione della quota del 20,46% nella società Impact Invest S.r.l.. Il valore delle altre partecipazioni rimane invariato rispetto all'esercizio precedente e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale. Nell'ambito dell'investimento in Alternative Capital Partners Holding Srl, nel mese di luglio 2021 è stata sottoscritta una quota del veicolo Impact Invest Srl per complessivi 14 migliaia di euro.

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

25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 6.022 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	
	31 dic 2021	31 dic 2020
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	7.759 (1.737)	7.230 (1.557)
TOTALE	6.022	5.673

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

- per 3.878 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.144 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.737 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, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.912 migliaia di euro (944 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2021	31 dic 2020
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	355
Crediti commerciali	2.775	900
Strumenti Derivati	11	12
Altri crediti	4.403	4.339
(Fondo svalutazione crediti)	(4.662)	(4.662)
TOTALE	2.912	944

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 2.390 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 dell'esercizio 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, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- 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 31 dicembre 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. Gli strumenti finanziari sono stati identificati come derivati di copertura soddisfacendo i parametri di corrispondenza allo strumento coperto previsti dallo IAS 39. Si rimanda alla Nota 36 per maggiori dettagli in merito al finanziamento sottostante ed ai contratti derivati sottoscritti.

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

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 2.899 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 21.563 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 17.700 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (73.749 migliaia di euro);
- per 3.863 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla Controllante e ad alcune sue controllate (16.096 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 155.071 migliaia di euro (118.227 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) di cui 155.064 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2021 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2021 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, ammonta a 229,5 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 155,1 milioni di euro.

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

- un incremento di 47.495 migliaia di euro (che includono 2.319 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di complessivi 5.513 migliaia di euro nella controllata Milanofiori Sviluppo relativo ad acconti ricevuti da clienti, in relazione a servizi di personalizzazione sull'edificio "U1" per 4.648 migliaia di euro e, per la parte residua, ad acconti corrisposti a fornitori per appalti al 31 dicembre 2020 le cui prestazioni sono rientrate nei costi di edificazione 2021;
- un decremento di 1.224 migliaia di euro relativo agli oneri di urbanizzazione relativi al complesso Milanofiori Nord oggetto di riclassifica ad investimenti immobiliari;
- un decremento di 1.151 migliaia di euro alla cessione di tre porzioni immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un lotto di terreno nel comune di Corchiano (VT) di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 822 migliaia di euro per la cessione di cinque lotti situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- un decremento di 568 migliaia di euro per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.800 migliaia di euro (44.747 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La riduzione rispetto al 31 dicembre 2020 ammonta a 947 migliaia di euro; tale importo riflette per 1.087 migliaia di euro utilizzi derivanti dalle cessioni sopra indicate al netto di 140 migliaia di euro di svalutazioni nette da adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato (svalutazioni per 280 migliaia di euro e rilasci per 140 migliaia di euro).

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

29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2020) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 3.019 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 1.896 migliaia di euro (2.182 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Il decremento netto è principalmente attribuibile ad alcuni utilizzi avvenuti a seguito di accordi stipulati nel corso dell'esercizio con alcune delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo. Si veda anche la nota 12 per maggiori informazioni.

31. Crediti verso società correlate

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2021	31 dic 2020
Crediti verso controllanti	14.432	12.977
Crediti verso collegate	156	168
Crediti verso consociate	1.294	1.184
TOTALE	15.882	14.329

I crediti verso controllanti ammontano a 14.432 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 12.966 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 dell'esercizio per la realizzazione degli immobili U1 e U3;
- per 1.128 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 102 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 1.294 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per rapporti di conto corrente (585 migliaia di euro) e, per la parte residua, per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

32. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 2.202 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 ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 275 migliaia di euro), anticipi a fornitori (61 migliaia di euro) nonché crediti verso l'erario per IVA (19 migliaia di euro).

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 6.554 migliaia di euro (3.345 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Depositi bancari	6.520	3.313
Denaro e valori in cassa	34	32
TOTALE	6.554	3.345

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

Al 31 dicembre 2021 i depositi bancari includono importi vincolati per 598 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

PATRIMONIO NETTO

34. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Azioni proprie

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

Al 31 dicembre 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.

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 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 3.603 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 alla riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Milanofiori 2000, che evidenziano un valore negativo pari a 3.696 migliaia di euro (negativo per 5.775 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Una di quota di tale riserva negativa pari a 281 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 è relativa a n. 2 contratti derivati a valere sulla tranche A sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e contabilizzati, a partire dal secondo semestre dell'esercizio con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio netto viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti.
- 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 93 migliaia di euro (positivo per 106 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 138 migliaia di euro (1.547 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Milanofiori Energia e Sa Tanca Manna.

Il decremento registrato nell'esercizio riflette il deconsolidamento degli interessi di minoranza della controllata Camabo Bologna, oggetto di cessione a terzi nel mese di luglio 2021.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 170.304 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 dell'esercizio, è proseguito regolarmente l'utilizzo delle linee di credito accordate da BNL a Milanofiori Sviluppo (complessivi 43.072 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 è inoltre dovuta alla riclassificazione a lungo termine di una quota di esposizione debitoria chirografaria della Capogruppo pari a 14.668 migliaia di euro al 31 dicembre 2021. 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 Capogruppo, 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 aveva determinato la classificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Nel corso del 2021 tutte le controparti bancarie hanno formalizzato la sospensione delle rate in linea capitale e la Capogruppo ha quindi potuto classificare come esigibile oltre l'esercizio successivo la quota di linee chirografarie in scadenza oltre il 31 dicembre 2022.

Al 31 dicembre 2021 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 85.787 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 dell'esercizio sono proseguite regolarmente le attività di cantiere e contestualmente l'utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi al 31 dicembre 2021 per 43.072 migliaia di euro.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi

e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno finanziati mediante l'utilizzo della linea oneri, anch'essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale. Contrattualmente è previsto un obbligo di rimborso anticipato della linea IVA in relazione a utilizzi del credito IVA maturato ed a garanzia del finanziamento (indipendentemente essi avvengano a livello della società o di consolidato IVA). Al 31 dicembre 2021, tali utilizzi ammontano a complessivi 1.048 migliaia di euro e sono pertanto classificati come esigibili entro l'esercizio successivo, in quanto da pagare entro il termine del primo semestre 2022, come previsto contrattualmente (si veda anche la nota 43). In ragione della medesima previsione, entro il termine del 30 giugno 2021 sono stati rimborsati anticipatamente complessivi 3.241 migliaia di euro di linea IVA relativi agli utilizzi del credito IVA al 31 dicembre 2020;

- 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 35.908 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 tranches, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l'accollo fa parte e l'altra alla data di scadenza del finanziamento;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l'accollo (sull'area insiste un'ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 31 dicembre 2021 pari a 113.666 migliaia di euro);
 - per 25.980 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 14.480 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2021 di 20.070 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 31 dicembre 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 (“Loan To Value” e “Debit Service Covered Ratio”). Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2021 la misurazione dei suddetti parametri non ha evidenziato alcuna criticità. Si segnala infine che a livello di controllata Milanofiori 2000 è attualmente in corso definizione con le banche creditrici (sia in relazione alla posizione in esame che alla passività da leasing derivante dall'operazione di vendita e retro-locazione della piazza commerciale di Milanofiori Nord per cui si rimanda alla nota 38) una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. In detto ambito alla data di redazione del presente bilancio un istituto di credito, che rappresenta una quota rilevante dell'esposizione finanziaria di Milanofiori 2000 ha confermato in via definitiva l'avvenuta delibera favorevole (comunque soggetta all'approvazione dell'altro istituto componente il pool del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000) anche grazie al supporto della Capogruppo Brioschi che, di concerto con la controllante Bastogi, ha dato la propria disponibilità ad un rimborso anticipato parziale della sua esposizione finanziaria di cui al punto successivo (si veda anche la Relazione sulla gestione al paragrafo “Rischio di liquidità”);
- per 14.668 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 dell'esercizio Brioschi 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 12.032 migliaia di euro è previsto un rimborso amortizing con allungamento della scadenza al 31 dicembre 2026 in ragione dei periodi di moratoria concessi; per le restanti linee (2.636 migliaia di euro) la scadenza è confermata al 31 dicembre 2024 con previsione di pagamento integrale delle rate sospese alla data del 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 4.951 migliaia di euro alla quota del finanziamento ipotecario di liquidità erogato alla Capogruppo da Solution Bank a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: per il 70% alla scadenza del 42° mese (31 gennaio 2025) mentre il restante 30% alla scadenza finale (30 luglio 2025). È previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili attualmente in corso di edificazione;
 - scadenza: 31 gennaio 2025 / 30 luglio 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 10.000 migliaia di euro a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e per 10.000 migliaia di euro sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina, oltre ad una fideiussione rilasciata a favore dell'istituto di credito da parte della controllante Bastogi;
 - per 1.562 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 1.326 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 122 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 66 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro.

A livello complessivo al 31 dicembre 2021 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 370.786 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)	47.430	6.599	14.668	21.267	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.731	0	4.951	4.951	mutuo ipotecario	2025	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.093						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.504	489	3.779	4.268	leasing finanziario	2027	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	686	14	122	136	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.916	501	1.562	2.063	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.154	2.512	25.980	28.492	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.461						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	42.335	2.305	34.832	37.137	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.962	605	1.326	1.931	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	113.666	1.048	85.787	86.835	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.338	0	35.908	35.908	mutuo ipotecario (**)	2023	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant 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.

37. 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 31 dicembre 2021 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2021	31 dic. 2020
A. Disponibilità liquide	6.554	3.345
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	3.330	3.677
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	9.884	7.022
E. Debito finanziario corrente	2	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	14.526	32.916
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	14.528	32.918
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	4.644	25.896
I. Debito finanziario non corrente	170.304	106.497
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	44.650	44.395
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	214.954	150.892
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	219.598	176.788

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	221.328	177.615
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	(1.713)	(2.060)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente - (Debiti verso consociate)	0	1.250
M. Indebitamento finanziario netto	219.598	176.788

Si evidenzia che le Disponibilità liquide e le Altre attività finanziarie correnti, accolgono disponibilità liquide vincolate rispettivamente per 598 migliaia di euro e per 1.600 migliaia di euro.

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		31 dic. 2021
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	135.403	44.133	0	0	2.049	181.585
Passività da Leasing	38	39.177	2.915	0	0	332	42.424
Altre passività finanziarie	42-46	9.242	(1.250)	0	(2.508)	0	5.484
TOTALE		183.822	45.798	0	(2.508)	2.381	229.493

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 45.798 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "Altre passività finanziarie" comprende gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000 (5.432 migliaia di euro) e alla Capogruppo (52 migliaia di euro). La variazione di capitale è dovuta al rimborso, nel corso dell'esercizio, di un debito di conto corrente verso la consociata Sintesi.

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 42.424 migliaia di euro (39.177 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 39.177 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 26.053 migliaia di euro);
- 3.247 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 37.137 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, Milanofiori 2000 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; come indicato alla nota 36 cui si rimanda per maggiori dettagli, è attualmente in corso definizione con le controparti finanziarie una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi; Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2021 di 21.413 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 4.268 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato nel corso dell'esercizio 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. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 364 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 337 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari al 2,80%;
- per 87 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 ad apparecchiature informatiche;
- per 231 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 5.197 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	31 dic. 2021
Fondo per rischi e contenziosi in essere	195	0	0	195
Altri fondi	5.143	57	(198)	5.002
TOTALE	5.338	57	(198)	5.197

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

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

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.583 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 31 dicembre 2021.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2020	1.577
Accantonamenti	195
Oneri Finanziari	6
(Utili)/Perdite attuariali	13
TFR trasferito e utilizzato	(208)
Saldo al 31 dicembre 2021	1.583

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell’unità di credito “Project Unit Credit” in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2021	2020
Tasso di attualizzazione	0,98%	0,34%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,75%	0,80%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell’ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all’attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall’indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell’esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(6)
Tasso di turnover - 1%	6
Tasso di inflazione + 0,25%	12
Tasso di inflazione - 0,25%	(12)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(18)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	18

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2021 (in migliaia di euro)	74
Duration del piano medio	9,2

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	90
2	204
3	75
4	88
5	110

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 1.343 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.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 8.499 migliaia di euro (11.323 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono:

- per 5.484 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (7.992 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 2.012 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (2.108 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 1.003 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.059 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);

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

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 11.281 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 2021 una quota di esposizione debitoria della Capogruppo relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento per complessivi 14.668 migliaia di euro è stata classificata come esigibile oltre l'esercizio a seguito della formalizzazione degli accordi di moratoria con il sistema bancario. 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 36.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 11.281 migliaia di euro e si riferisce:

- per 6.599 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo;
- per 2.512 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 1.048 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di Milanofiori Sviluppo. Come descritto in nota 36, il finanziamento pur avendo una scadenza in unica soluzione fissata per il 2023, prevede il rimborso dell'eventuale eccedenza della Linea IVA rispetto al Credito IVA a garanzia del finanziamento eventualmente ridotto per effetto di utilizzi;
- per 605 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 501 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 14 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

La voce include infine conti correnti passivi per 2 migliaia di euro che si riferiscono a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 30.099 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.

L'incremento dei debiti verso fornitori rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto alla realizzazione degli immobili "U1" e "U3" presso il cantiere di Milanofiori Nord. I debiti relativi

allo sviluppo immobiliare in questione sono interamente finanziati da apposite linee ipotecarie per cui si rimanda alla nota 36.

Al 31 dicembre 2021 risultano scadute posizioni per complessivi 3.541 migliaia di euro (172 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2021 ammontano a 1.659 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 1.421 migliaia di euro (887 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 1.036 migliaia di euro (491 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per imposte sugli immobili di cui 1.029 migliaia di euro relativi a debiti scaduti principalmente relativi ad acconti IMU 2021;
- per 289 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 64 migliaia di euro (69 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 40 migliaia di euro all'imposta corrente e al saldo dell'esercizio 2018 e per 24 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 12 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 6 migliaia di euro scaduti nell'esercizio 2021.

46. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 4.146 migliaia di euro (5.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Debiti verso controllanti	2.367	2.114
Debiti verso consociate	489	2.059
Debiti verso collegate e joint venture	1.290	1.308
TOTALE	4.146	5.481

I debiti verso controllanti ammontano a 2.367 migliaia di euro e si riferiscono per 806 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 489 migliaia di euro si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi. Al 31 dicembre 2020 la voce includeva 1.250 migliaia di euro di debiti di conto corrente verso la consociata Sintesi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.290 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare (invariate rispetto al 31 dicembre 2020) e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.210 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 864 migliaia di euro (951 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 467 migliaia di euro (544 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per spese comprensoriali e condominiali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 1.083 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 348 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 254 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;
- per 45 migliaia di euro (195 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.

48. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	6.533	104	11	6.648	24-25-26
Crediti commerciali	6.118	0	0	6.118	25-26-30-31
Attività finanziarie correnti	17.375	17	0	17.392	29-31-32
Disponibilità liquide	6.554	0	0	6.554	33
Totale	36.580	121	11	36.712	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	
Debiti verso banche M/LT	170.304	0	0	170.304	36
Passività da leasing M/LT	39.177	0	0	39.177	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	5.484	5.484	42
Debiti verso banche BT	11.281	0	0	11.281	43
Passività da leasing	3.247	0	0	3.247	38
Debiti verso fornitori	30.099	0	0	30.099	44
Altre passività finanziarie	4.146	0	0	4.146	46
Totale	258.254	0	5.484	263.738	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	6.090	90	12	6.192	24-25-26
Crediti commerciali	4.514	0	0	4.514	25-26-30-31
Attività finanziarie correnti	15.867	17	0	15.884	29-31-32
Disponibilità liquide	3.345	0	0	3.345	33
Totale	29.816	107	12	29.935	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	
Debiti verso banche M/LT	106.497	0	0	106.497	36
Passività da leasing M/LT	36.415	0	0	36.415	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	7.992	7.992	42
Debiti verso banche BT	28.906	0	0	28.906	43
Passività da leasing	2.762	0	0	2.762	38
Debiti verso fornitori	28.097	0	0	28.097	44
Altre passività finanziarie	5.481	0	0	5.481	46
Totale	208.158	0	7.992	216.150	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di		Totale	NOTE
		Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto		
Fair Value rilevato a conto economico separato	197	244	0	441	15
Attività al costo ammortizzato	30	0	0	30	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	184	2.079	2.263	15-34
Passività al costo ammortizzato	(5.772)	0	0	(5.772)	15
Totale	(5.545)	428	2.079	(3.038)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di	Da variazione di	Totale	NOTE
		fair value rilevata a conto economico	fair value rilevata a patrimonio netto		
Fair Value rilevato a conto economico separato	218	0	0	218	15
Attività al costo ammortizzato	(36)	0	0	(36)	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	233	1.149	1.382	15-34
Passività al costo ammortizzato	(5.741)	0	0	(5.741)	15
Totale	(5.559)	233	1.149	(4.177)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo agli strumenti finanziari partecipativi trattati dall'IFRS 9 corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42, Interest rate Cap commentati in Nota 26, clausole di Floor di tasso incorporate in alcuni finanziamenti nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 24) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 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
31 dic. 2021				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	103	103
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	11	0	11
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(5.433)	0	(5.433)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	(51)	0	(51)
Totale	0	(5.473)	103	(5.370)
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2020				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	12	0	12
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(7.992)	0	(7.992)

Totale	0	(7.980)	90	(7.890)
---------------	----------	----------------	-----------	----------------

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

Politiche di gestione dei rischi

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

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

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Classi - 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Valori espressi in migliaia di euro	
						Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	181.585	0	13.105	166.985	15.544	195.634	36-43
Debiti verso altri finanziatori	5.484	0	30	1.694	3.760	5.484	42
Passività da leasing	42.424	0	4.809	18.153	28.678	51.640	38
Debiti verso fornitori	30.099	0	30.099	0	0	30.099	44
Altre passività finanziarie	4.146	0	4.146	0	0	4.146	46
Totale	263.738	-	52.189	186.832	47.982	287.003	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	135.403	22.897	8.295	101.937	16.398	149.527	36-43
Debiti verso altri finanziatori	7.992	0	0	2.918	5.074	7.992	42
Passività da leasing	39.177	0	4.197	15.365	28.921	48.483	38
Debiti verso fornitori	28.097	0	28.097	0	0	28.097	44
Altre passività finanziarie	5.481	0	5.481	0	0	5.481	46
Totale	216.150	22.897	46.070	120.220	50.393	239.580	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	181.585	0	11.281	155.758	14.546	36-43
Debiti verso altri finanziatori	5.484	0	0	1.775	3.709	42
Passività da leasing	42.424	0	3.247	13.123	26.054	38
Debiti verso fornitori	30.099	0	30.099	0	0	44
Altre passività finanziarie	4.146	0	4.146	0	0	46
Totale	263.738	-	48.773	170.656	44.309	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	135.403	22.101	6.805	91.186	15.311	36-43
Debiti verso altri finanziatori	7.992	0	0	2.918	5.074	42
Passività da leasing	39.177	0	2.762	10.592	25.823	38
Debiti verso fornitori	28.043	0	28.097	0	0	44
Altre passività finanziarie	5.481	0	5.481	0	0	46
Totale	216.096	22.101	43.145	104.696	46.208	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2021	(701)	701	429	(435)	(272)	266
2020	(607)	607	676	(694)	69	(87)

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da non performing loan. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	3.728	899	595	1.494	1.896
Crediti commerciali a M/L T	2.390	0	0	0	385
Totale	6.118	899	595	1.494	2.281
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	6.533				
Attività finanziarie correnti	17.375				
Disponibilità liquide	6.554				
Totale	36.580				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	3.999	1.432	833	2.265	2.182
Crediti commerciali a M/L T	515	0	0	0	385
Totale	4.514	1.432	833	2.265	2.567
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	6.090				
Attività finanziarie correnti	15.867				
Disponibilità liquide	3.345				
Totale	29.816				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

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 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 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 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 28.603 migliaia di euro (30.654 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 (26.218 migliaia di euro).

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

50. Rapporti con parti correlate

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

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2021 e 2020 sono di seguito riportati:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2021	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	12.359	129	0	101	230	2%
Altri ricavi e proventi	650	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	43.476	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.381)	0	0	(1.116)	(1.116)	81%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.616)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.016)	(373)	(670)	(1.568)	(2.611)	43%
Costi per godimento beni di terzi	(87)	(54)	0	0	(54)	62%
Costi per il personale	(2.781)	0	0	(742)	(742)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.278)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.236)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(6.563)	(298)	(663)	(3.326)	(4.287)	65%
Risultato da partecipazioni	(167)	0	(167)	0	(167)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(89)	0	(89)	0	(89)	100%
Proventi finanziari	708	27	146	23	196	28%
Oneri finanziari	(5.772)	0	0	(61)	(61)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.883)	(271)	(773)	(3.364)	(4.408)	37%
Imposte dell'esercizio	2.097	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(9.786)	(271)	(773)	(3.364)	(4.408)	45%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(9.786)	(271)	(773)	(3.364)	(4.408)	45%

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

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.017 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (670 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (373 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2020	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.404	132	4	105	241	2%
Altri ricavi e proventi	720	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	29.426	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(602)	0	0	(469)	(469)	78%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.560)	(363)	(623)	(1.665)	(2.651)	48%
Costi per godimento beni di terzi	(91)	(65)	0	0	(65)	71%
Costi per il personale	(2.732)	0	0	(745)	(745)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.464)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.167)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(6.772)	(296)	(612)	(2.775)	(3.683)	54%
Risultato da partecipazioni	178	0	178	0	178	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(391)	0	(391)	0	(391)	100%
Proventi finanziari	550	41	153	24	218	40%
Oneri finanziari	(5.777)	0	0	(20)	(20)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(12.212)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	30%
Imposte dell'esercizio	131	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(12.081)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	31%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(12.081)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	31%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 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	18.965	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	98.448	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	615	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.633	0	42.529	104	42.633	100%
Crediti verso società correlate	6.022	0	6.022	0	6.022	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.912	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.899	0	0	0	0	0%
Totale	172.494	0	48.551	104	48.655	28%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	155.071	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.019	0	0	30	30	1%
Altri crediti verso società correlate	15.882	14.432	156	1.294	15.882	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.202	7	0	0	7	0%
Disponibilità liquide	6.554	0	0	0	0	0%
Totale	182.745	14.439	156	1.324	15.919	9%
TOTALE ATTIVITA'	355.239	14.439	48.707	1.428	64.574	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

	31 dic. 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%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(3.603)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.785)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	73.594	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	138	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	73.732	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	170.304	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	39.177	0	0	149	149	0%
Fondi rischi ed oneri	5.197	0	3.220	0	3.220	62%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.583	0	0	353	353	22%
Passività per imposte differite	1.343	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	8.499	0	0	0	0	0%
Totale	226.103	0	3.220	502	3.722	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	11.281	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.247	0	0	313	313	10%
Debiti commerciali	30.099	0	0	1.630	1.630	5%
Debiti tributari	1.421	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	4.146	2.367	1.290	489	4.146	100%
Altri debiti e passività correnti	5.210	0	0	1.168	1.168	22%
Totale	55.404	2.367	1.290	3.600	7.257	13%
TOTALE PASSIVITA'	281.507	2.367	4.510	4.102	10.979	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	355.239	2.367	4.510	4.102	10.979	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 degli esercizi 2021 e 2020:

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(44.630)	(1.479)	3%	(32.465)	(3.172)	10%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	2.041	(421)	-21%	(685)	(100)	15%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	45.798	(1.250)	-3%	28.984	1.250	4%

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 Intersectoriali	31 dic. 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.108	894	1.884	(527)	12.359
Altri ricavi e proventi	376	212	62	0	650
Variazione delle rimanenze	43.476	0	0	0	43.476
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(138)	(78)	(1.165)	0	(1.381)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.616)	0	0	0	(44.616)
Altri costi per servizi	(5.382)	(736)	(232)	334	(6.016)
Costi per godimento beni di terzi	(82)	(196)	(2)	193	(87)
Costi per il personale	(2.335)	(446)	0	0	(2.781)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.814)	(65)	(399)	0	(4.278)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	(653)
Altri costi operativi	(3.163)	(38)	(35)	0	(3.236)
RISULTATO OPERATIVO	(6.223)	(453)	113	0	(6.563)
Risultato da partecipazioni	(69)	0	0	(98)	(167)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(89)	0	0	0	(89)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.520)	(448)	(96)	0	(5.064)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(10.901)	(901)	17	(98)	(11.883)
Imposte dell'esercizio					2.097
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO					(9.786)

Valori espressi in migliaia di euro					
CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersectoriali	31 dic. 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.689	978	1.125	(388)	13.404
Altri ricavi e proventi	504	178	43	(5)	720
Variazione delle rimanenze	29.426	0	0	0	29.426
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(8)	(81)	(513)	0	(602)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	(33.683)
Altri costi per servizi	(4.826)	(725)	(201)	192	(5.560)
Costi per godimento beni di terzi	(81)	(211)	0	201	(91)
Costi per il personale	(2.263)	(469)	0	0	(2.732)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.902)	(161)	(401)	0	(4.464)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	(23)
Altri costi operativi	(3.093)	(54)	(20)	0	(3.167)
RISULTATO OPERATIVO	(6.260)	(545)	33	0	(6.772)
Risultato da partecipazioni	75	0	0	103	178
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(391)	0	0	0	(391)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.753)	(376)	(98)	0	(5.227)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.329)	(921)	(65)	103	(12.212)
Imposte dell'esercizio					131
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO					(12.081)

52. Compensi ad Amministratori, Sindaci e Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2021	31 dic 2020
Amministratori (*)	1.658	1.714
Sindaci	97	80
Totale compensi	1.755	1.794

(*) *comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

54. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021
Revisione contabile e servizi di attestazione			
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	[1] [2]	92
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate	[2]	131
Altri servizi			0
Totale			223

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 31 DICEMBRE 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	3.916	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.559
Milanofiori 2000 srl	13.121	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	17.037				24.559
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.597	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	130.629
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.962	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	31.813	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.154	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	98.448				
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.274
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	294	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.700	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.731	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	9.338	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.170	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.928	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.045	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	113.666	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	686	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	652	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	155.064				229.521
TOTALE GENERALE	270.549				384.709

(1) Perizia al 31 dicembre 2021

(2) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2021

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

(4) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione

Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti 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 nel corso dell'esercizio 2021.

2. Si attesta, inoltre, che

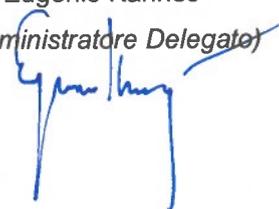
2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021:

- 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 8 aprile 2022

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



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





Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

***Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39
e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014***

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la Società) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nel paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e nel paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, dove gli amministratori segnalano che il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria.

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

In tale contesto il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili “U1” e “U3” entro l’estate, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Capogruppo e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

A tale proposito, gli amministratori rilevano che diversi elementi relativi all’avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l’operazione di cessione degli immobili “U1” e “U3” possa concludersi nella prima metà del 2022.

A causa della rilevanza di quanto sopra esposto abbiamo ritenuto che la valutazione del presupposto della continuità aziendale rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile. Nell’ambito delle attività di revisione sono state svolte le seguenti principali procedure di revisione:

- analisi del processo di valutazione degli amministratori in merito alla capacità della Capogruppo e del Gruppo di continuare ad operare come un’entità in funzionamento;
- analisi, attraverso discussioni ed approfondimenti critici ed esame della documentazione a supporto, delle principali assunzioni dei piani predisposti dalla Direzione a base delle relative valutazioni, con particolare riferimento alle previste cessioni degli immobili “U1” ed “U3”, completati e consegnati ai rispettivi *tenants* in chiusura dell’esercizio e nei primi mesi dell’esercizio successivo;
- acquisizione di elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario;
- analisi delle clausole dei contratti di finanziamento, della documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito;
- analisi della documentazione relativa a posizioni scadute;
- lettura critica dei verbali degli Organi Sociali;
- svolgimento di procedure di revisione sugli eventi successivi;
- esame critico dell’informativa resa dagli amministratori, con particolare riferimento alla rispondenza ed adeguatezza della stessa rispetto agli elementi documentali da noi acquisiti.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell’esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell’ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Valutazione del patrimonio immobiliare

Paragrafo “Il Patrimonio Immobiliare” della Relazione finanziaria annuale, paragrafo “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti” della Relazione sulla Gestione e “Perdita di valore di attività”, nota 18 “Immobili, impianti e macchinari e altri beni”, nota 19 “Investimenti immobiliari” e nota 28 “Rimanenze” delle Note Esplicative.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare. Al 31 dicembre 2021 il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari e rimanenze), valutato al costo, ammonta ad Euro 270,5 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali, il tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

Il Gruppo procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (*Fair Value Less Cost to Sell*) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne del Gruppo alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra il Gruppo e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale del Gruppo coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dal Gruppo, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività dei valori) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa

capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da

comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022. In data 20 gennaio 2022 abbiamo comunicato alla Società, come da lei richiestoci, la disponibilità alla cessazione anticipata del contratto con effetto dalla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021. Si è inoltre provveduto a darne specifica comunicazione a Consob.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.



Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 28 aprile 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriano Antonini'.

Adriano Antonini
(Revisore legale)



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

114° Esercizio

**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2021**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 8 aprile 2022)**

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto economico (*)

Valori espressi in euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	1.191.537	1.210.597
Altri ricavi e proventi	2	82.168	123.247
Variazione delle rimanenze	3	90.000	(420.000)
Costi per servizi	4	(2.043.478)	(1.891.449)
Costi per godimento beni di terzi	5	(30.752)	(33.735)
Costi per il personale	6	(1.402.363)	(1.403.622)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(330.104)	(316.360)
Altri costi operativi	8	(339.360)	(766.052)
RISULTATO OPERATIVO		(2.782.352)	(3.497.374)
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	9	1.851.034	(6.437.501)
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	10	(106.140)	(522.169)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	(1.071.187)	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	12	(1.004.970)	(619.838)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(3.113.615)	(11.076.882)
Imposte dell'esercizio	13	2.400.348	380.123
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(713.267)	(10.696.759)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(713.267)	(10.696.759)

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 39.

Conto economico complessivo

Valori espressi in euro			
DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Utile / (perdita) dell'esercizio		(713.267)	(10.696.759)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	24	(10.021)	3.363
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		(10.021)	3.363
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		(10.021)	3.363
Totale Utili / (perdite) complessivi		(723.288)	(10.693.396)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	14	561.146	637.220
Investimenti immobiliari	15	8.462.972	4.739.539
Attività immateriali	16	3.802	4.551
Partecipazioni	17	115.847.451	112.143.668
Crediti verso società correlate	18	35.919.433	36.165.783
Altri crediti e attività finanziarie non correnti		31.595	32.084
TOTALE		160.826.399	153.722.845
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	19	5.900.240	5.810.240
Crediti commerciali	20	149.228	154.479
Crediti verso società correlate	21	10.118.588	10.216.494
Altri crediti ed attività correnti	22	1.740.837	1.749.460
Disponibilità liquide	23	1.927.566	548.024
TOTALE		19.836.459	18.478.697
TOTALE ATTIVITA'		180.662.858	172.201.542

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
PATRIMONIO NETTO	24		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Azioni Proprie		(727.893)	(727.893)
Riserve di risultato		(1.665.618)	9.031.141
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		109.618	119.639
Utile (perdita) dell'esercizio		(713.267)	(10.696.759)
PATRIMONIO NETTO		111.517.514	112.240.802
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	25	19.619.026	0
Passività da leasing	27	7.884.019	323.601
Fondi per rischi ed oneri	28	4.412.389	4.493.271
Fondo trattamento di fine rapporto	29	662.676	734.714
Passività per imposte differite	30	3.591.456	5.951.175
Altre passività non correnti	31	154.239	138.127
TOTALE		36.323.805	11.640.888
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	32	6.601.003	22.100.640
Passività da leasing	27	843.694	295.799
Debiti commerciali	33	402.814	390.481
Debiti tributari	34	260.376	136.047
Debiti verso società correlate	35	22.256.490	22.878.508
Altri debiti e passività correnti	36	2.457.162	2.518.377
TOTALE		32.821.539	48.319.852
TOTALE PASSIVITA'		69.145.344	59.960.740
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		180.662.858	172.201.542

Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2019	114.515	(466)	9.031	116	123.196
Acquisto di azioni proprie	0	(262)	0	0	(262)
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(10.697)	4	(10.693)
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(1.666)	120	112.241

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(1.666)	120	112.241
Acquisto di azioni proprie	0	0	0	0	0
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(713)	(10)	(723)
Saldo al 31 dicembre 2021	114.515	(728)	(2.379)	110	111.518

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2021	31 dic. 2020
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(713)	(10.697)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	9	(1.851)	6.438
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	106	522
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(219)	(243)
Oneri finanziari	12	1.224	863
Imposte sul reddito	13	(2.400)	(380)
Ammortamenti e svalutazioni	7	330	316
Accantonamenti (rilascio) fondi		47	513
Svalutazione magazzino	3	(90)	420
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	11	1.071	0
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		294	(880)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(631)	707
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(120)	55
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.952)	(2.366)
Oneri finanziari corrisposti		(1.693)	(14)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(4.645)	(2.380)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(4)	(11)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		2.749	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(5.220)	(330)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(2.475)	(341)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività verso istituti finanziari		8.906	(134)
Variazione delle altre passività finanziarie		(406)	670
Acquisto di azioni proprie		0	(262)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		8.500	274
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		1.380	(2.447)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		548	2.995
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		1.928	548

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 39.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 26, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2021	di cui parti correlate	31 dic. 2020	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.192	543	1.211	568
Altri ricavi e proventi	82	59	123	56
Variazione delle rimanenze	90	0	(420)	0
Costi per servizi	(2.044)	(1.280)	(1.891)	(1.230)
Costi per godimento beni di terzi	(31)	(21)	(34)	(27)
Costi per il personale	(1.402)	(645)	(1.404)	(644)
Ammortamenti e svalutazioni	(330)	0	(316)	0
Altri costi operativi	(339)	(1)	(766)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(2.782)	(1.345)	(3.497)	(1.278)
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	1.851	1.851	(6.438)	(6.438)
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(106)	(106)	(522)	(522)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	(1.071)	0	0	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(1.005)	82	(620)	99
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.113)	482	(11.077)	(8.139)
Imposte dell'esercizio	2.400	0	380	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(713)	482	(10.697)	(8.139)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(713)	482	(10.697)	(8.139)

Rendiconto finanziario ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2021	31 dic. 2020	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 39)	Di cui parti correlate (Nota 39)
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio		(713)		(10.697)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	9	(1.851)		6.438
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	106		522
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(219)		(243)
Oneri finanziari	12	1.224		863
Imposte sul reddito	13	(2.400)		(380)
Ammortamenti e svalutazioni	7	330		316
Accantonamenti (rilasci) fondi		47		513
Svalutazione rimanenze	3	(90)		420
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	11	1.071		0
Decremento (incremento) delle attività correnti		294	884	(880) (473)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(631)	(719)	707 431
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(120)		55
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.952)	165	(2.366) (42)
Oneri finanziari corrisposti		(1.693)		(14)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(4.645)	165	(2.380) (42)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(4)		(11)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		2.749	2.749	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(5.220)	(5.220)	(330) (330)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(2.475)	(2.471)	(341) (330)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazioni delle passività finanziarie verso istituti finanziari		8.906		(134)
Variazione delle altre passività finanziarie		(406)	(406)	670 670
Acquisto azioni proprie		0		(262)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		8.500	(406)	274 670
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		1.380		(2.447)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		548		2.995
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		1.928		548

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Informazioni societarie

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente che indirettamente.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl, opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000. La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

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

Il bilancio di esercizio della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la Società. I prospetti di conto economico e della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto di conto economico complessivo, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2021 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, la Società ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Società è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo “Rischio di liquidità” della Relazione sulla gestione, il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato solo il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, in maniera importante l’andamento delle diverse attività operative della Società e di alcune sue controllate, generando una situazione di tensione finanziaria. In tale contesto il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili “U1” e “U3” entro l’estate da parte della controllata Milanofiori Sviluppo, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Società e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all’avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l’operazione di cessione degli immobili “U1” e “U3” possa concludersi nella prima metà del 2022.

In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti, (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall’attività operativa, di investimento e finanziaria e dalla controllante Bastogi, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 6,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021, di cui 1,9 milioni di euro relativi alla Società) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 8 aprile 2022.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell’attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

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

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

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

I ricavi di Brioschi Sviluppo Immobiliare per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

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

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

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

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

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

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali principalmente alle società correlate.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Interessi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

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

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

▪ fabbricati:	2% (*)
▪ impianti:	6,6% (*)
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

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

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

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

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

Leasing

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene, (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

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

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

La Società si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classifi-

cato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per la Società) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

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

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

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

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

In relazione al patrimonio immobiliare (posseduto sia direttamente che indirettamente) le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (YARD Reaas spa – di seguito "YARD" e KROLL Advisory spa Divisione Real Estate Advisory Group – di seguito "KROLL"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,80% ed il 13,00%. Il tasso di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, è stato anch'esso determinato specificamente e si attesta al 7,5%.

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

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore re-

cuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint ventures e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Crediti ed altre attività finanziarie

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

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

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

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

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Passività finanziarie

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

In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

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

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dall'attuale situazione legata alla pandemia Covid 19 e dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni di natura immobiliare sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti. Per le partecipazioni di natura non immobiliare (specificatamente H2C Gestioni e Milanofiori Energia) la recuperabilità viene verificata determinando i relativi valori d'uso sulla base dei piani previsionali aziendali.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 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 d'esercizio al 31 dicembre 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 della Società (Euribor based), le modifiche non hanno avuto effetti sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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 connesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dall'1 aprile 2021 con possibilità di adozione anticipata. Poiché la Società opera principalmente come locatore, gli emendamenti in esame non comportano alcun effetto sul bilancio d'esercizio della Società.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2021, si segnala quanto riportato nel seguito.

Emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari: disciplina il trattamento contabile dei proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l'uso. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali: tratta dei contratti onerosi e dei costi di adempimento di un contratto. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento all'IFRS 3 - Aggregazioni aziendali: Riferimento al quadro concettuale. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Miglioramenti annuali agli IFRS - ciclo 2018-2020. Obbligatori per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

IFRS 17 - Contratti assicurativi. Prima applicazione del principio obbligatoria per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 1 - Presentazione del bilancio e Dichiarazione 2 sulla pratica degli IFRS: tratta dell'informativa sulle politiche contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori: tratta della definizione di stime contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Gli eventuali impatti sul bilancio separato della Società derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Valori espressi in euro

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Matteo Giuseppe Cabassi	Amministr. Delegato Presidente	01/01/2021 - 04/05/2021	ass.approv.	87.310	2.961		125.100	105.110
		05/05/2021 - 31/12/2021	bil. 31/12/2023	132.293				
Luigi Arcangelo Pezzoli	Presidente	01/01/2021 - 04/05/2021		53.767				7.112
Eugenio Kannès	Amministr. Delegato	05/05/2021 - 31/12/2021	ass.approv. bil. 31/12/2023	93.992			150.000	51.603
Daniele Conti	Consigliere	01/01/2021 - 04/05/2021	ass.approv.	2.378			2.170	
		05/05/2021 - 31/12/2021	bil. 31/12/2023	4.622			5.107	
Silvia Vacca	Consigliere	01/01/2021 - 04/05/2021	ass.approv.	2.378			2.170	
		05/05/2021 - 31/12/2021	bil. 31/12/2023	4.622			5.107	
Sergio Barilaro	Consigliere	05/05/2021 - 31/12/2021	ass.approv. bil. 31/12/2023	4.622	2.766		136.569	20.000
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	05/05/2021 - 31/12/2021	ass.approv. bil. 31/12/2023	4.622			5.745	
Raffaella Viscardi	Consigliere	05/05/2021 - 31/12/2021	ass.approv. bil. 31/12/2023	4.622			5.107	
Mariateresa Diana Salerno	Consigliere	01/01/2021 - 04/05/2021		2.378			3.978	
Anna Elisabet Nyquist	Consigliere	01/01/2021 - 04/05/2021		2.378			2.170	

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
(2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
(3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Valori espressi in euro

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	altri compensi (1)	da soc.control. e collegate
Manlio Napoletano	Presidente del Collegio	05/05/2021 - 31/12/2021	ass.approv. bil. 31/12/2023	13.205		
Ambrogio Brambilla	Presidente del Collegio Sindaco Effettivo	01/01/2021 - 04/05/2021	ass.approv.	6.795	3.192	9.500
		05/05/2021 - 31/12/2021	bil. 31/12/2023	9.904		
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2021 - 04/05/2021	ass.approv.	5.096		9.500
		05/05/2021 - 31/12/2021	bil. 31/12/2023	9.904		
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/2021 - 04/05/2021		5.096		679

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2021 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi spa con sede a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige un bilancio consolidato più grande del Gruppo al 31 dicembre 2021 di cui Brioschi Sviluppo Immobiliare fa parte. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, Brioschi Sviluppo Immobiliare spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2021.

Per completezza informativa si segnala che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemologica da Covid-19, nel mese di gennaio 2021 il Consiglio di gestione del Fondo di Garanzia, tramite Banca del Mezzogiorno Mediocredito Centrale Spa (Gruppo Invitalia Spa), ha ammesso un'operazione posta in essere da Brioschi Sviluppo Immobiliare all'intervento del Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ai sensi ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96, come di seguito dettagliata:

Valori espressi in euro					
Società Ammessa	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Costo garanzia ricevuta	Importi garantiti	Data di ammissione	Ulteriori informazioni e riferimenti
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	176.253	4.928.000	26/01/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del leasing finanziario di 4.928 migliaia di euro stipulato nel febbraio 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 4.435 migliaia di euro)
TOTALE		176.253			

Tale garanzia concessa rientra nell'ambito delle Sezioni 3.1 e 3.2 del Quadro Temporaneo di Aiuti di Stato.

Per tutto quanto sopra si faccia riferimento, ove applicabile, anche al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 1.192 migliaia di euro (1.211 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Affitti attivi - a terzi	649	643
Prestazioni di servizi - a società correlate	543	568
TOTALE	1.192	1.211

I ricavi per affitti da terzi, pari a 649 migliaia di euro (643 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà della Società e riferiti al Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" di Latina.

La voce ricavi per prestazioni di servizi è riferita principalmente a servizi forniti dagli uffici amministrativi e tecnici di Brioschi alle proprie società controllate, alla controllante Bastogi ed alle altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 82 migliaia di euro (123 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente ad addebiti ad una società controllata per 55 migliaia di euro (56 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), oltre a proventi vari di altra natura.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo positivo di 90 migliaia di euro (negativo per 420 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), riconducibile al ripristino di valore operato sull'area di sviluppo a Santa Cesarea Terme (Lecce), effettuata al fine di adeguare il valore contabile al valore di mercato al 31 dicembre 2021 determinato sulla base di apposita perizia redatta da un terzo indipendente.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa, il tutto in un contesto generale di pandemia Covid-19.

Dalle analisi effettuate sono emerse le valutazioni già sopra indicate.

4. Costi per servizi

Ammontano a 2.044 migliaia di euro (1.891 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Prestazioni tecniche ed amministrative	861	700
Compensi agli amministratori	434	476
Spese di revisione dei bilanci	92	91
Spese legali e notarili	91	106
Spese archivio e custodia beni	70	70
Controllo vigilanza CONSOB	63	63
Compensi ai Sindaci	52	52
Assicurazioni e fidejussioni	51	53
Manutenzioni immobili	44	40
Spese condominiali e comprensoriali	28	24
Utenze varie	17	14
Commissioni su fideiussioni	15	16
Spese di comunicazione e marketing	13	13
Perizie	11	13
Spese pulizia	11	12
Commissioni bancarie	8	6
Cancelleria e stampati	5	3
Commissioni e spese di intermediazione	3	2
Viaggi e trasferte	2	1
Altri costi	173	136
TOTALE	2.044	1.891

La voce "Prestazioni tecniche ed amministrative" è attinente principalmente a prestazioni professionali ed a consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale e l'incremento è principalmente riconducibile ad oneri professionali sostenuti nel corso dell'esercizio in relazione a potenziali progetti di sviluppo futuri.

La voce include inoltre servizi vari di natura amministrativa forniti a Brioschi Sviluppo Immobiliare da Bastogi e da DueB (società controllata congiuntamente con la controllante Bastogi) rispettivamente per 261 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) e 340 migliaia di euro (280 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) oltre a servizi tecnici prestati dalla controllata Brioschi Gestioni per 40 migliaia di euro.

Il compenso agli amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce "Spese legali e notarili" ammonta a 91 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 (106 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è relativa a consulenze legali ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio preso in esame.

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 31 migliaia di euro (34 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono principalmente relativi noleggi di autovetture e macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Noleggi autovetture	27	30
Noleggi macchine ufficio	4	4
TOTALE	31	34

6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.402 migliaia di euro (1.404 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Salari e stipendi	996	996
Oneri sociali	323	323
Accantonamento TFR	81	81
Altri oneri del personale	2	4
TOTALE	1.402	1.404

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

Al 31 dicembre 2021 risultano in carico 12 dipendenti (13 dipendenti al 31 dicembre 2020) e l'organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Categoria:		
- dirigenti	5	5
- quadri	5	5
- impiegati	2	3
TOTALE	12	13

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 13, invariato rispetto all'esercizio precedente.

7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 330 migliaia di euro (316 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 328 migliaia di euro (312 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) all'ammortamento di attività materiali;
- per 2 migliaia di euro (4 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) all'ammortamento di attività immateriali.

8. Altri costi operativi

Ammontano a 339 migliaia di euro (766 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Imposte e tasse	192	189
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	28	14
Accantonamenti per altri costi operativi	0	500
Altre spese	119	63
TOTALE	339	766

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 192 migliaia di euro (189 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è composta principalmente da IMU per 177 migliaia di euro (178 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) oltre ad altre imposte e tasse per complessivi 12 migliaia di euro (11 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Nell'esercizio precedente la voce "Accantonamenti per altri costi operativi" era relativa a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

La svalutazione dei crediti riflette la migliore stima circa il valore di realizzo dei crediti commerciali presenti nell'attivo circolante.

9. Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni

Presentano un saldo positivo di 1.851 migliaia di euro (negativo per 6.438 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<i>Ripristini di valore di partecipazioni</i>		
<i>Società controllate:</i>		
- Milanofiori 2000 srl	2.216	0
- Milanofiori Energia spa	98	0
- MIP2 srl	0	45
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	611	166
	2.925	211
<i>Svalutazioni di partecipazioni</i>		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	(153)	(258)
- Brioschi Gestioni srl	(70)	(26)
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	(7)	(7)
- Lenta Ginestra srl	(368)	(434)
- L'Orologio srl	(214)	(448)
- Milanofiori 2000 srl	0	(5.231)
- Milanofiori Energia spa	0	(102)
- MIP2 srl	(34)	0
- S'Isca Manna srl	(228)	(140)
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	0	(3)
	(1.074)	(6.649)
TOTALE	1.851	(6.438)

I ripristini di valore e le svalutazioni sono stati effettuati per tener conto delle riprese o perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati da esse conseguiti, nonché, dall'eventuale ripresa o riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati e di quanto riportato alla Nota 3, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

10. Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari

Ammontano a 106 migliaia di euro (522 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così dettagliabili:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Svalutazioni di crediti finanziari		
<i>Società controllate:</i>		
- Lenta Ginestra srl:	17	132
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	42	363
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	31	68
- Rende One	16	9
	106	572
Ripristini di valore di crediti finanziari		
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Numeria Sviluppo Immobiliare	0	50
	0	50
TOTALE	106	522

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

11. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

La voce "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" ammonta a negativi 1.071 migliaia di euro rispetto ad un saldo pari a zero migliaia di euro al 31 dicembre 2020 e sono relativi alla minusvalenza realizzata dalla cessione a terzi avvenuta in data 5 luglio 2021 dell'intera partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Camabo Bologna. Il prezzo di trasferimento è stato determinato in 2.956 migliaia di euro. Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla gestione.

12. Altri proventi (oneri) finanziari netti

Rilevano un valore negativo per 1.005 migliaia di euro così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	1	0
Oneri	(1.088)	(719)
	(1.087)	(719)
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	212	226
Oneri	(136)	(144)
	76	82
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	6	17
	6	17
TOTALE	(1.005)	(620)

Gli oneri finanziari da terzi sono principalmente relativi ai mutui e finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema creditizio. L'aumento rispetto all'esercizio precedente è principalmente legato al rifinanziamento di una porzione del complesso immobiliare Latinafiori a Latina tramite una operazione di vendita e retro-locazione, oltre che all'accensione di un nuovo finanziamento di liquidità con garanzia ipotecaria sull'area di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà del menzionato complesso immobiliare di Latina. Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla gestione.

La voce include un importo di 51 migliaia di euro relativo alla valutazione a fair value di clausole (*floor* di tasso di interesse) incorporate nei finanziamenti in essere.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono per 212 migliaia di euro (226 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture.

I proventi finanziari da controllanti sono relativi all'esposizione debitoria di Bastogi nei confronti di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

13. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
IRES	(884)	(364)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(26)	0
Imposte differite	1.892	1.892
Imposte anticipate	711	(1.439)
Proventi da consolidato fiscale	707	291
TOTALE	2.400	380

Le imposte anticipate/differite nette del periodo riflettono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2021 derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Società del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

Si informa che non sono state invece rilevate imposte anticipate, stimabili in circa 3.692 migliaia di euro ai fini IRES in relazione a costi a deducibilità differita per 14.972 migliaia di euro e a perdite fiscali per 411 migliaia di euro.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Risultato prima delle imposte	(3.114)	(11.077)
Onere fiscale teorico	(747)	(2.658)
Effetti fiscali su differenze permanenti	(384)	1.931
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	123	(801)
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(707)	(291)
(Rilevazione)/Eliminazione Imposte anticipate su perdite pregresse	(711)	1.439
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(2.426)	(380)
Imposte di esercizi precedenti	26	0
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(2.400)	(380)

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2020	761	96	822	1.679
Incrementi	0	0	149	149
Cessioni	0	0	(40)	(40)
Al 31 dicembre 2021	761	96	931	1.788
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2020	(306)	(42)	(694)	(1.042)
Ammortamenti dell'anno	(152)	(18)	(44)	(214)
Decrementi per cessioni	0	0	29	29
Al 31 dicembre 2021	(458)	(60)	(709)	(1.227)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2020	455	54	128	637
Al 31 dicembre 2021	303	36	222	561

(*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2020	642	0	243	885
Incrementi	0	0	136	136
Cessioni	0	0	(25)	(25)
Al 31 dicembre 2021	642	0	354	996
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2020	(253)	0	(202)	(455)
Ammortamenti dell'anno	(130)	0	(31)	(161)
Decrementi per cessioni	0	0	25	25
Al 31 dicembre 2021	(383)	0	(208)	(591)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2020	389	0	41	430
Al 31 dicembre 2021	259	0	146	405

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda la sede operativa di Brioschi Sviluppo Immobiliare in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi). I diritti d'uso delle attività condotte in locazione sono ammortizzati lungo la durata dei relativi contratti.

15. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
Costo storico			
Al 31 dicembre 2020	6.244	1.501	7.745
Incrementi	3.837	0	3.837
Al 31 dicembre 2021	10.081	1.501	11.582
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2020	(1.530)	(1.475)	(3.005)
Ammortamenti dell'anno	(111)	(3)	(114)
Al 31 dicembre 2021	(1.641)	(1.478)	(3.119)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2020	4.714	26	4.740
Al 31 dicembre 2021	8.440	23	8.463

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

	Valori espressi in migliaia di euro			Totali
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	
Costo storico				
Al 31 dicembre 2020	0	0	0	0
Incrementi	3.837	0	0	3.837
Al 31 dicembre 2021	3.837	0	0	3.837
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2020	0	0	0	0
Ammortamenti dell'anno	(29)	0	0	(29)
Al 31 dicembre 2021	(29)	0	0	(29)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2020	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2021	3.808	0	0	3.808

Gli incrementi sono principalmente relativi al diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sottoscritto da Brioschi su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" a Milanofiori Nord. Detta porzione immobiliare è stata ultimata e dunque consegnata a soggetti terzi nel mese di dicembre 2021 in ragione di un contratto di locazione con la controllata Milanofiori Sviluppo. La porzione immobiliare è stata quindi contestualmente trasferita a Brioschi per effetto di un accordo di sub-locazione la cui scadenza è fissata al 5 giugno 2031.

Gli investimenti immobiliari includono beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 2.504 migliaia di euro relativi al contratto di vendita e retro-locazione di una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina.

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 è stato dato mandato a due periti indipendenti, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Con riferimento ai beni inclusi nella voce in oggetto è emerso che il valore di mercato, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7,1 milioni di euro. All'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

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

Valori espressi in migliaia di euro			
Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	4.597	642	14% (***)

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

(**) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.

(***) si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

16. Attività immateriali

La voce ammonta a 4 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), al netto di un ammortamento dell'esercizio pari a 2 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

17. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci sono le seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro								
	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2020	Incr (decr) Costo	Riclassifica	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2021
IMPRESE CONTROLLATE									
Bright srl	7.054	(6.497)	557	320	-	(153)	7.374	(6.650)	724
Brioschi Gestioni srl	2.443	(1.967)	476	50	-	(70)	2.493	(2.037)	456
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	1.101	(221)	880	-	-	(7)	1.101	(228)	873
Camabo Bologna srl	3.999	-	3.999	(3.999)	-	-	-	-	-
H2C Gestioni srl	7.192	-	7.192	1.000	-	-	8.192	-	8.192
Lenta Ginestra srl	47.771	(47.771)	-	500	(132)	(368)	48.271	(48.271)	-
L'Orologio srl	2.585	-	2.585	-	-	(214)	2.371	-	2.371
Maimai srl	375	-	375	-	-	-	375	-	375
Milanofiori 2000 srl	27.493	-	27.493	3.500	-	2.216	33.209	-	33.209
Milanofiori Energia spa	1.931	(999)	932	-	-	98	1.931	(901)	1.030
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	-	20.317	-	-	-	20.317	-	20.317
MIP2 srl	7.004	(6.780)	224	-	-	(34)	7.004	(6.814)	190
S'Isca Manna srl	12.561	(11.527)	1.034	599	-	(228)	13.160	(11.755)	1.405
	141.826	(75.762)	66.064	1.970	(132)	1.240	145.798	(76.656)	69.142
IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE									
Camabo srl	46.596	(611)	45.985	-	-	611	46.596	-	46.596
DueB srl	5	-	5	-	-	-	5	-	5
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	652	(652)	-	-	-	-	652	(652)	-
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	(11.600)	-	-	-	-	11.600	(11.600)	-
Rende One srl	200	(200)	-	-	-	-	200	(200)	-
	59.053	(13.063)	45.990	-	-	611	59.053	(12.452)	46.601
ALTRE PARTECIPAZIONI									
Alternative Capital Partners Holding srl	80	-	80	-	-	-	80	-	80
Euromilano spa	10	-	10	-	-	-	10	-	10
Impact Invest srl	-	-	-	14	-	-	14	-	14
	90	-	90	14	-	-	104	-	104
TOTALE	200.969	(88.825)	112.144	1.984	(132)	1.851	204.955	(89.108)	115.847

Per la cessione della partecipazione in Camabo Bologna si rimanda a quanto riportato nella Nota 11 e nella Relazione sulla gestione.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Denominazione	Sede	Valori espressi in migliaia di euro								
		Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2021	Risultato dell'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2020	Risultato dell'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Imprese controllate										
Bright srl	Milano	100	130	(208)	100	18	(274)	100%	100%	724
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	32	(73)	10	54	(28)	100%	100%	456
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	872	(7)	50	879	(7)	100%	100%	873
H2C Gestioni srl	Milano	20	(45)	(1.014)	20	(31)	(856)	100%	100%	8.192
Lenta Ginestra srl	Milano	10	(17)	(385)	10	(132)	(566)	100%	100%	-
L'Orologio srl	Milano	10	(101)	(119)	10	18	(89)	100%	100%	2.371
Maimai srl	Milano	10	2.504	515	10	1.989	470	100%	100%	375
Milano Fiori 2000 srl	Milano	510	3.184	(4.158)	510	1.763	(4.490)	100%	100%	33.209
Milano Fiori Energia spa	Milano	1.000	748	(10)	1.000	757	(88)	70%	70%	1.030
Milano Fiori Sviluppo srl	Milano	10	25.245	(1.103)	10	26.348	(1.301)	100%	100%	20.317
MIP2 srl	Milano	10	76	(35)	10	112	20	100%	100%	190
S'Isca Manna srl	Milano	10	15	(235)	10	(350)	(390)	100%	100%	1.405
										69.142
Imprese collegate e joint venture										
Camabo srl	Milano	48.450	93.158	(108)	48.450	93.266	(123)	49%	49%	46.596
DueB srl	Milano	10	38	4	10	33	9	50%	50%	5
Imm.re Cascina Concorezzo srl in liq.	Milano	50	(671)	(64)	50	(607)	(39)	50%	50%	-
Numeria Sviluppo Immobiliare (*)	Treviso	23.200	(14.289)	(830)	23.200	(12.192)	(2.180)	50%	50%	-
Rende One srl (**)	Cosenza	63	1.294	(19)	63	1.313	(54)	20%	20%	-
										46.601
Totale valore attribuito in bilancio										115.743

I dati al 31 dicembre 2021 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2020 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(*) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro. Si precisa inoltre che i dati riportati sono riferiti al 30 giugno 2021, ultimo rendiconto approvato;

(**) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata, ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 3 e alla Nota 9, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella

Relazione sulla gestione al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi in essere” a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società “non immobiliari” e nello specifico con riferimento a Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo “discounted cash flow” che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali lungo la durata della concessione, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,1%. Il test di impairment ha evidenziato un valore recuperabile della partecipazione superiore al valore di iscrizione contabile con conseguente contabilizzazione di una ripresa di valore della partecipazione pari a 98 migliaia di euro come indicato alla Nota 9. L'analisi di sensitività ha evidenziato per ogni 50 basis point una variazione del valore recuperabile della partecipazione di circa 0,4 milioni di euro.

Con riferimento alla controllata H2C Gestioni anche per essa la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita stimandone il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale stimato pari al 7%. L'analisi di sensitività non ha evidenziato criticità per variazioni di +/- 50 basis point del costo medio ponderato del capitale.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari, i piani aziendali alla base dei flussi di cassa previsionali hanno tenuto conto delle condizioni di pandemia Covid-19.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Attività non correnti	100.716	100.336
Attività correnti	11	18
Passività correnti	(7.570)	(7.088)
Totale netto attività	93.157	93.266
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.647	45.700
Ricavi	12	0
Costi	(120)	(123)
Utile (perdita) netto	(108)	(123)
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	(53)	(60)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Al 31 dicembre 2021 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 47 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a circa 7,8 milioni di euro.

Si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio:

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021*	31 dic. 2020
Attività non correnti	16.500	18.000
Attività correnti	538	775
Passività non correnti	(31.327)	(30.967)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(14.289)	(12.192)
Ricavi	0	0
Costi	(830)	(2.180)
Utile (perdita) netto	(830)	(2.180)

*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

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

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

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

Altre partecipazioni

La voce ammonta a complessivi 104 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Il dettaglio delle informazioni relative alle altre partecipazioni detenute da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2021 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Quota di partecipazione in %
Alternative Capital Partners Holding srl	Milano	31 dicembre	440.000	3,90
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	1.356.582	17,14
Impact Invest srl	Milano	31 dicembre	260.144	20,46

Nel mese di aprile 2018 Brioschi ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding Srl per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale. Nell'ambito dell'investimento in Alternative Capital Partners Holding Srl nel mese di luglio 2021 è stata sottoscritta una quota del veicolo Impact Invest Srl per complessivi 14 migliaia di euro.

Nel mese di novembre 2015 la Società ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni seg-

mento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa ed Ex Cartiere Binda a Milano ed Ex Alfa Romeo ad Arese.

18. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 35.919 migliaia di euro (36.166 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<i>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</i>		
- Bright srl	1.597	1.891
- Brioschi Gestioni srl	379	297
- H2C Gestioni srl	176	151
- Lenta Ginestra srl	106	70
- L'Orologio srl	3.797	3.675
- Maimai srl	2.037	2.018
- Milanofiori 2000 srl	15.641	15.385
- Milanofiori Energia spa	1.398	1.399
- MIP2 srl	373	336
- S'Isca Manna srl	4.393	5.302
Totale crediti verso controllate	29.897	30.524
<i>Crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate</i>		
- Camabo srl	4.768	4.368
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.449	2.396
- Numeria Sviluppo Immobiliare	221	221
- Rende One srl	223	214
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(1.639)	(1.557)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	6.022	5.642
TOTALE	35.919	36.166

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

I crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread. Il fondo svalutazione associato è relativo alle perdite attese sui crediti verso Camabo, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione, Rende One e verso il Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2020	Incr (decr) Crediti finanziari	Riclassifica fondo svalutazione	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2021
IMPRESE CONTROLLATE									
Bright srl	1.891	-	1.891	(294)	-	-	1.597	-	1.597
Brioschi Gestioni srl	297	-	297	82	-	-	379	-	379
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H2C Gestioni srl	151	-	151	25	-	-	176	-	176
Lenta Ginestra srl	202	(132)	70	(79)	132	(17)	123	(17)	106
L'Orologio srl	3.675	-	3.675	122	-	-	3.797	-	3.797
Maimai srl	2.018	-	2.018	19	-	-	2.037	-	2.037
Milanofiori 2000 srl	15.385	-	15.385	256	-	-	15.641	-	15.641
Milanofiori Energia spa	1.399	-	1.399	(1)	-	-	1.398	-	1.398
Milanofiori Sviluppo srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MIP2 srl	336	-	336	37	-	-	373	-	373
S'Isca Manna srl	5.302	-	5.302	(909)	-	-	4.393	-	4.393
	30.656	(132)	30.524	(742)	132	(17)	29.914	(17)	29.897
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE									
Camabo srl	4.368	(849)	3.519	400	-	(42)	4.768	(891)	3.877
DueB srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.396	(273)	2.123	53	-	(31)	2.449	(304)	2.145
Numeria Sviluppo Immobiliare	221	(221)	-	-	-	-	221	(221)	-
Rende One srl	214	(214)	-	9	-	(9)	223	(223)	-
	7.199	(1.557)	5.642	462	-	(82)	7.661	(1.639)	6.022
TOTALE	37.855	(1.689)	36.166	(280)	132	(99)	37.575	(1.656)	35.919

ATTIVITA' CORRENTI

19. Rimanenze

Ammontano a 5.900 migliaia di euro (5.810 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>terreno</i>)	6.267	6.267
Milano - Assago - Località Cascina Venina (<i>immobile</i>)	657	657
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi (<i>immobile</i>)	560	560
Varese - Castello Cabiaglio (<i>immobile</i>)	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli (<i>immobile</i>)	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano (<i>immobile</i>)	19	19
<i>Fondo svalutazione rimanenze</i>	(1.865)	(1.955)
TOTALE	5.900	5.810

Come anticipato al paragrafo Nota 3, la variazione positiva della voce "Rimanenze" per complessivi 90 migliaia di euro è riconducibile al ripristino dei valori dei terreni di proprietà siti in località Villa Paradiso nel comune di Santa Cesarea Terme (LE) effettuata al fine di allineare il valore contabile al valore di mercato, basato anche sulla valutazione di un perito indipendente.

Al 31 dicembre 2021, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 5,9 milioni di euro, valore coerente con le valutazioni effettuate da un perito indipendente.

20. Crediti commerciali

Ammontano a 149 migliaia di euro (155 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 75 migliaia di euro (84 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

21. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 10.119 migliaia di euro (10.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per liquidazioni IVA di Gruppo	880	520
- per fatture emesse	140	338
- per c/c corrispondenza	62	423
- per consolidato fiscale	37	273
- per fatture da emettere	0	3
	1.119	1.557
Crediti verso controllate		
- per dividendi	4.425	4.425
- per consolidato fiscale	2.438	2.438
- per fatture emesse	1.845	1.434
- per fatture da emettere	69	138
	8.777	8.435
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	70	31
- per fatture da emettere	153	193
	223	224
TOTALE	10.119	10.216

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi risulta essere fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio riconosciuto a Brioschi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso controllate per dividendi per complessivi 4.425 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono interamente riferibili al residuo di dividendi deliberati in esercizi precedenti dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso controllate per consolidato fiscale sono costituiti dall'assunzione da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, in qualità di consolidante fiscale fino all'esercizio 2009, degli oneri fiscali generati dalla società controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso la controllante, le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

22. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 1.741 migliaia di euro (1.749 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative ad una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 41 migliaia di euro (34 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ratei e risconti attivi principalmente di premi versati per assicurazioni;
- per la parte residua principalmente a crediti per anticipi erogati a fornitori, nonché crediti verso l'erario per IVA chiesta a rimborso, e ad altri crediti diversi a breve termine.

23. Disponibilità liquide

Ammontano a 1.928 migliaia di euro (548 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Depositi bancari	1.927	543
Denaro e valori in cassa	1	5
TOTALE	1.928	548

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

Non si segnalano disponibilità liquide vincolate al 31 dicembre 2021.

PATRIMONIO NETTO

24. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

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

Al 31 dicembre 2021, la Società detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro.

Riserve di capitale

La Società non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 1.168 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente);
- utili/perdite portati a nuovo per negativi 2.834 migliaia di euro (positivi 7.863 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 110 migliaia di euro (120 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverteranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 29.

Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

Valori espressi in migliaia di euro					
				Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	114.515				
Azioni proprie	(728)				
Riserva legale	1.168	B			
Utili portati a nuovo	10.984	A B C	10.984	9.640	
Perdite portate a nuovo	(13.818)				
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	110	B	110		
Utile (perdita) dell'esercizio	(713)				
	111.518		11.094	9.640	0
Legenda					
A per aumento di capitale					
B per copertura perdite					
C per distribuzione ai soci					

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a complessivi 19.619 migliaia di euro rispetto a zero migliaia di euro al 31 dicembre 2020.

La variazione della voce debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo è dovuta principalmente alla riclassificazione a lungo termine di una quota di esposizione debitoria chirografaria della Società pari a 14.668 migliaia di euro al 31 dicembre 2021. 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 aveva determinato la classificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Nel corso del 2021 tutte le controparti bancarie hanno formalizzato la sospensione delle rate in linea capitale e Brioschi ha quindi potuto classificare come esigibile oltre l'esercizio successivo la quota di linee chirografarie in scadenza oltre il 31 dicembre 2022.

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, in data 29 luglio 2021 Brioschi 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 Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Il rimborso è previsto per il 70% alla scadenza del 42° mese (31 gennaio 2025) e del restante 30% alla scadenza finale (30 luglio 2025). È 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. Al 31 dicembre 2021 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere so-

no dunque riferibili:

- per 14.668 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Società. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: nel corso dell'esercizio Brioschi 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 12.032 migliaia di euro è previsto un rimborso amortizing con allungamento della scadenza al 31 dicembre 2026 in ragione dei periodi di moratoria concessi; per le restanti linee (2.636 migliaia di euro) la scadenza è confermata al 31 dicembre 2024 con previsione di pagamento integrale delle rate sospese alla data del 31 dicembre 2022. Come indicato nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di liquidità" e nella nota 36 del bilancio consolidato, la Società, al fine di supportare le richieste presentate al sistema creditizio dalla controllata Milanofiori 2000, di concerto con la controllante Bastogi ha dato la propria disponibilità ad un rimborso anticipato parziale dell'esposizione finanziaria in oggetto;
 - 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 4.951 migliaia di euro alla quota del finanziamento ipotecario di liquidità erogato a Brioschi da Solution Bank a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: per il 70% alla scadenza del 42° mese (31 gennaio 2025) mentre il restante 30% alla scadenza finale (30 luglio 2025). È previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili attualmente in corso di edificazione;
 - scadenza: 31 gennaio 2025 / 30 luglio 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 10.000 migliaia di euro a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e per 10.000 migliaia di euro sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina, oltre ad una fideiussione rilasciata a favore dell'istituto di credito da parte della controllante Bastogi;

Si rileva che al 31 dicembre 2021 non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.

Si evidenzia inoltre che al 31 dicembre 2021 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo alla Società sono iscritte ipoteche su immobili per complessivi 20.000 migliaia di euro.

26. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2021 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2021	31 dic. 2020
A. Disponibilità liquide	1.928	548
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	1.662	2.023
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.590	2.571
E. Debito finanziario corrente	2	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	28.010	42.820
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	28.012	42.822
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	24.422	40.251
I. Debito finanziario non corrente	19.619	-
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	7.936	324
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	27.555	324
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	51.977	40.575
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	31.472	20.573
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	(62)	(423)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente - (Debiti verso controllate)	20.567	20.425
M. Indebitamento finanziario netto	51.977	40.575

Si evidenzia che le Altre attività finanziarie correnti accolgono disponibilità liquide vincolate per 1.600 migliaia di euro.

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		31 dic. 2021	
		Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni		
Debiti verso banche	25 - 32	22.101	4.790	0	0	(671)	26.220
Debiti per leasing finanziari	27	620	4.116	0	0	3.992	8.728
Altre passività finanziarie		20.425	(193)	0	(52)	387	20.567
TOTALE		43.146	8.713	0	(52)	3.708	55.515

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 8.713 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Altre passività finanziarie" riflette la valutazione al fair value di componenti di contratti (c.d. derivati incorporati) per complessivi 52 migliaia di euro.

27. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 8.728 migliaia di euro (620 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 7.884 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 3.913 migliaia di euro);
- 844 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2021 è relativo:

- per 4.268 migliaia di euro al contratto di vendita e retro-locazione stipulato da Brioschi nel mese di febbraio 2021 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 *floor* a zero maggiorato di uno spread a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 3.843 migliaia di euro alla passività derivante dalla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord. Si veda la Nota 15 per maggiori informazioni;
- per 364 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi) della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 87 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanese (sottoposta al controllo della controllante Bastogi) per l'utilizzo di spazi destinati ad apparecchiature informatiche;
- per 166 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture e di posti auto stipulati da Brioschi.

28. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.412 migliaia di euro (4.493 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente al fondo rischi su partecipazioni relativo al Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari.

29. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 663 migliaia di euro (735 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2021.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2021 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2020	735
Accantonamenti	81
(Utili) / Perdite attuariali	(10)
Trasferimento a fondo pensione esterno	(41)
TFR trasferito / utilizzato / erogato ed altre variazioni	(102)
Saldo al 31 dicembre 2021	663

Ai sensi del principio IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2021	2020
Tasso di attualizzazione	0,98%	0,34%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,75%	0,80%

Ipotesi demografiche	
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS19, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice Iboxx Corporate AA duration 10+ anni.

Le informazioni aggiuntive richieste dall'emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(4)
Tasso di turnover - 1%	4
Tasso di inflazione + 0,25%	10
Tasso di inflazione - 0,25%	(10)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(13)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	14

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2021 (in migliaia di euro)	34
Duration media del piano	9,9

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	29
2	148
3	24
4	25
5	72

30. Passività per imposte differite

Sono pari a 3.591 migliaia di euro (5.951 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono per 1.142 migliaia di euro all'onere fiscale differito derivante dalle differenze temporanee imponibili

negli esercizi futuri per effetto delle ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel marzo 2018 e della plusvalenza realizzata con la cessione di un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina oltre a due rami d'azienda nel marzo 2019.

La voce include altresì il beneficio pari a 2.449 migliaia di euro (2.205 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.

31. Altre passività non correnti

Ammontano a 155 migliaia di euro (138 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono:

- per 103 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili facenti parte del centro commerciale direzionale "Latinafiori" a Latina;
- per 52 migliaia di euro a passività finanziarie relative a strumenti derivati impliciti relativi al contratto di vendita e retro-locazione di una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori e al finanziamento ipotecario di liquidità stipulati da Brioschi nel corso dell'esercizio 2021.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 6.601 migliaia di euro rispetto a 22.101 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 possono essere così dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Finanziamenti:		
Linee chirografarie oggetto di consolidamento	6.599	22.099
Conti correnti bancari passivi:		
- Altri debiti verso banche	2	2
TOTALE	6.601	22.101

Come già descritto alla Nota 25, il decremento della presente voce rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile alla classificazione come esigibile oltre l'esercizio successivo di una porzione dell'esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento.

La voce include infine conti correnti passivi per 2 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020).

33. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 403 migliaia di euro (390 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. La voce ricomprende 172 migliaia di euro (188 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) relativi a debiti scaduti.

34. Debiti tributari

Sono pari a 260 migliaia di euro (136 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	170	135
Debito IRAP	1	1
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	89	0
TOTALE	260	136

Si rileva che al 31 dicembre 2021 la presente voce include debiti tributari scaduti per complessivi 89 migliaia di euro riconducibili all'imposta IMU per l'anno 2021.

35. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 22.256 migliaia di euro (22.879 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Controllanti		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	385	684
Totale controllanti	385	684
Controllate		
Milanofiori Sviluppo srl	19.739	19.420
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	859	859
Milanofiori Agency srl	171	171
Brioschi Gestioni srl	47	55
Bright srl	25	25
S'Isca Manna srl	25	25
H2C Gestioni srl	7	0
Milanofiori 2000 srl	3	3
Camabo Bologna srl	0	188
Totale controllate	20.876	20.746
Altre correlate		
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	650	650
DueB srl	185	396
Altre società collegate e consociate	160	403
Totale altre correlate	995	1.449
TOTALE	22.256	22.879

I debiti verso società controllate sono costituiti principalmente da finanziamenti infruttiferi erogati alla Società da parte delle proprie controllate (20.567 migliaia di euro).

Gli altri debiti verso le controllate sono riferiti principalmente a debiti per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura tecnica, ed altri servizi di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di custodia archivi, per canoni di locazione degli uffici della sede sociale, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte a comune controllo dalla controllante Bastogi.

36. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.457 migliaia di euro (2.518 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Debiti per rettifica prezzo	1.600	1.600
Debiti verso amministratori e sindaci	451	506
Debiti verso personale	150	134
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	133	125
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	70	95
Altri debiti	53	57
Risconti passivi	0	1
TOTALE	2.457	2.518

La voce “Debiti per rettifica prezzo” è riconducibile a passività derivanti da corrispettivi variabili nell’ambito della vendita del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018.

37. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro				
Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	35.951	104	36.055	18
Crediti commerciali	149	0	149	20
Attività finanziarie correnti	11.818	0	11.818	21-22
Disponibilità liquide	1.928	0	1.928	23
Totale	49.846	104	49.950	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro				
Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Debiti verso banche MLT	19.619	0	19.619	25
Passività da leasing MLT	7.884	0	7.884	27
Debiti verso banche BT	6.601	0	6.601	32
Passività da leasing BT	844	0	844	27
Debiti verso fornitori	1.442	0	1.442	33-35
Debiti finanziari verso altri finanziatori	21.217	0	21.217	35
Totale	57.607	0	57.607	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2020	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	36.198	90	36.288	18
Crediti commerciali	155	0	155	20
Attività finanziarie correnti	11.931	0	11.931	21-22
Disponibilità liquide	548	0	548	23
Totale	48.832	90	48.922	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2020	Note
Debiti verso banche MLT	0	0	0	25
Passività da leasing MLT	324	0	324	27
Debiti verso banche BT	22.101	0	22.101	32
Passività da leasing BT	296	0	296	27
Debiti verso fornitori	2.194	0	2.194	33-35
Debiti finanziari verso altri finanziatori	21.075	0	21.075	35
Totale	45.990	0	45.990	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	219	(51)	0	0	168	12
Passività al costo ammortizzato	(1.173)	0	0	0	(1.173)	12
Totale	(954)	(51)	0	0	(1.005)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	243	0	0	0	243	12
Passività al costo ammortizzato	(863)	0	0	0	(863)	12
Totale	(620)	0	0	0	(620)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il fair value relativo alle “altre partecipazioni” (Nota 17) corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al fair value al 31 dicembre 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
31 dic. 2021				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	104	104
Strumenti derivati incorporati – Altri proventi (oneri) finanziari netti	0	0	51	51
Totale	0	0	155	155
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2020				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti derivati incorporati – Altri proventi (oneri) finanziari netti	0	0	0	0
Totale	0	0	90	90

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell’ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un’attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto “Worst case scenario”, e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	26.220	0	7.609	21.510	0	29.119	25 - 32
Passività da leasing	8.728	0	1.119	4.745	4.050	9.914	27
Debiti verso altri finanziatori	21.217	0	21.217	0	0	21.217	33-35
Debiti verso fornitori	1.442	0	1.442	0	0	1.442	33
Totale	57.607	0	31.387	26.255	4.050	61.692	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	22.101	22.897	634	928	0	24.459	25 - 32
Passività da leasing	620	0	305	331	0	636	27
Debiti verso altri finanziatori	21.075	0	21.075	0	0	21.075	33 - 35
Debiti verso fornitori	2.194	0	2.194	0	0	2.194	33
Totale	45.990	22.897	24.208	1.259	0	48.364	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	26.220	0	6.601	19.619	0	25 - 32
Passività da leasing	8.728	0	844	3.971	3.913	27
Debiti verso altri finanziatori	21.217	0	2.217	0	0	33 - 35
Debiti verso fornitori	1.442	0	1.442	0	0	33
Totale	57.607	-	11.104	23.590	3.913	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	22.101	22.101	0	0	0	25 - 32
Passività da leasing	620	0	296	324	0	27
Debiti verso altri finanziatori	21.075	0	21.075	0	0	33 - 35
Debiti verso fornitori	2.194	0	2.194	0	0	33
Totale	45.990	22.101	23.565	324	-	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. È stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio netto		Totale Patrimonio netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2021	(71)	71	0	0	(71)	71
2020	(85)	85	0	0	(85)	85

Rischio di credito

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni, per canoni di locazione e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	149	126	20	146	75
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	363
Totale	149	126	20	146	438
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	36.055				
Attività finanziarie correnti	11.818				
Disponibilità liquide	1.928				
Totale	49.801				
Totale Generale	49.950				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	155	151	2	153	84
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	363
Totale	155	151	2	153	447
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	36.198				
Attività finanziarie correnti	11.931				
Disponibilità liquide	548				
Totale	48.677				
Totale Generale	48.832				

38. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse di Milanofiori 2000 a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	25.718	27.769
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Accenture spa in relazione all'Accordo Quadro per la realizzazione dell'immobile denominato "Edificio U1" ad Assago (MI)	7.200	7.200
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Banca Nazionale del Lavoro in relazione ad eventuali extra costi da sostenere nell'ambito della realizzazione degli edifici "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI)	4.000	4.000
TOTALE	36.918	38.969

Impegni e altre fideiussioni

Gli altri impegni ammontano a 7.715 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2020) e sono composti:

- per complessivi 7.000 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milanofiori Energia per il finanziamento concessuale;
- per 400 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per 315 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo.

39. Rapporti con parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2021 e 2020 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2021	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.192	115	403	0	25	543	46%
Altri ricavi e proventi	82	0	59	0	0	59	72%
Variazioni delle rimanenze	90	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.044)	(299)	(42)	(340)	(599)	(1.280)	63%
Costi per godimento beni di terzi	(31)	(21)	0	0	0	(21)	68%
Costi per il personale	(1.402)	0	0	0	(645)	(645)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(330)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(339)	0	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(2.782)	(205)	420	(340)	(1.220)	(1.345)	48%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	1.851	0	1.240	611	0	1.851	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(106)	0	(17)	(89)	0	(106)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	(1.071)	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	219	6	66	146	0	218	100%
Oneri finanziari	(1.224)	0	(128)	0	(8)	(136)	11%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.113)	(199)	1.581	328	(1.228)	482	-15%
Imposte dell'esercizio	2.400	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(713)	(199)	1.581	328	(1.228)	482	-68%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(713)	(199)	1.581	328	(1.228)	482	-68%

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2020	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.211	118	410	4	36	568	47%
Altri ricavi e proventi	123	0	56	0	0	56	46%
Variazioni delle rimanenze	(420)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.891)	(296)	(38)	(290)	(606)	(1.230)	65%
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(27)	0	0	0	(27)	79%
Costi per il personale	(1.404)	0	0	0	(644)	(644)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(316)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(766)	0	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(3.497)	(205)	428	(286)	(1.215)	(1.278)	37%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di partecipazioni	(6.438)	0	(6.602)	164	0	(6.438)	100%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(522)	0	(132)	(390)	0	(522)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	243	17	73	153	0	243	100%
Oneri finanziari	(863)	0	(132)	0	(12)	(144)	17%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.077)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	73%
Imposte dell'esercizio	380	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2021	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	561	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.463	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	4	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.847	0	69.142	46.601	104	115.847	100%
Crediti verso società correlate	35.919	0	29.897	6.022	0	35.919	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	32	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.826	0	99.039	52.623	104	151.766	94%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	5.900	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	149	0	0	0	1	1	1%
Crediti verso società correlate	10.119	1.119	8.777	138	85	10.119	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.741	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	1.928	0	0	0	0	0	0%
Totale	19.837	1.124	8.777	138	86	10.125	51%
TOTALE ATTIVITA'	180.663	1.124	107.816	52.761	190	161.891	90%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	637	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.740	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	112.144	0	66.064	45.990	90	112.144	100%
Crediti verso società correlate	36.166	0	30.524	5.642	0	36.166	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	32	0	0	0	0	0	0%
Totale	153.724	0	96.588	51.632	90	148.310	96%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	5.810	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	155	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	10.216	1.557	8.435	157	67	10.216	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.749	6	0	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	548	0	0	0	0	0	0%
Totale	18.478	1.563	8.435	157	67	10.222	55%
TOTALE ATTIVITA'	172.202	1.563	105.023	51.789	157	158.532	92%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2021	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(2.834)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	110	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(713)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	111.518	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	19.619	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.884	0	0	0	149	149	2%
Fondi rischi ed oneri	4.412	0	0	3.220	0	3.220	73%
Fondo trattamento di fine rapporto	663	0	0	0	314	314	47%
Passività per imposte differite	3.591	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	155	0	0	0	0	0	0%
Totale	36.324	0	0	3.220	463	3.683	10%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	6.601	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	844	0	0	0	145	145	17%
Debiti commerciali	403	0	0	0	2	2	0%
Debiti tributari	260	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.256	385	20.876	835	160	22.256	100%
Altri debiti e passività correnti	2.457	0	0	0	636	636	26%
Totale	32.821	385	20.876	835	943	23.039	70%
TOTALE PASSIVITA'	69.145	385	20.876	4.055	1.406	26.722	39%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	180.663	385	20.876	4.055	1.406	26.722	15%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	7.863	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	120	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.697)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	112.241	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	324	0	0	0	294	294	91%
Fondi rischi ed oneri	4.493	0	0	3.320	0	3.320	74%
Fondo trattamento di fine rapporto	735	0	0	0	294	294	40%
Passività per imposte differite	5.951	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	138	0	0	0	0	0	0%
Totale	11.641	0	0	3.320	588	3.908	34%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	22.101	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	296	0	0	0	282	282	95%
Debiti commerciali	390	0	0	0	1	1	0%
Debiti tributari	136	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.879	684	20.746	1.046	403	22.879	100%
Altri debiti e passività correnti	2.518	0	0	0	691	691	27%
Totale	48.320	684	20.746	1.046	1.377	23.853	49%
TOTALE PASSIVITA'	59.961	684	20.746	4.366	1.965	27.761	46%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	172.202	684	20.746	4.366	1.965	27.761	16%

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(4.645)	165	-4%	(2.380)	(42)	2%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(2.475)	(2.471)	100%	(341)	(330)	97%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	8.500	(406)	-5%	274	670	245%

40. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della Società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Amministratori (*)	849	609
Sindaci	53	50
Totale compensi	902	659

(*) *Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

Nell'esercizio 2021 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 236 migliaia di euro.

41. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2020 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

42. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

43. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Eugenio Kannès

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021
Revisione contabile e servizi di attestazione		
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	[1]	92
Altri servizi		
		0
Totale		
		92

[1] Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti 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 d'esercizio nel corso dell'esercizio 2021.

2. Si attesta, inoltre, che

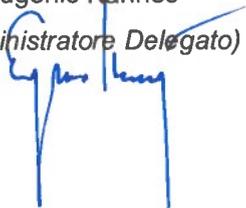
2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021:

- 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;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 8 aprile 2022

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



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



Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

***Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39
e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014***

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nel paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e nel paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, dove gli amministratori segnalano che il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative della Società e di alcune sue controllate, generando una situazione di tensione finanziaria.

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

In tale contesto il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili “U1” e “U3” entro l’estate da parte della controllata Milanofiori Sviluppo, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Società e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

A tale proposito, gli amministratori rilevano che diversi elementi relativi all’avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l’operazione di cessione degli immobili “U1” e “U3” possa concludersi nella prima metà del 2022.

A causa della rilevanza di quanto sopra esposto abbiamo ritenuto che la valutazione del presupposto della continuità aziendale rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile. Nell’ambito delle attività di revisione sono state svolte le seguenti principali procedure di revisione:

- analisi del processo di valutazione degli amministratori in merito alla capacità della Società di continuare ad operare come un’entità in funzionamento;
- analisi, attraverso discussioni ed approfondimenti critici ed esame della documentazione a supporto, delle principali assunzioni dei piani predisposti dalla Direzione a base delle relative valutazioni, con particolare riferimento alle previste cessioni degli immobili “U1” ed “U3”, completati e consegnati ai rispettivi *tenants* in chiusura dell’esercizio e nei primi mesi dell’esercizio successivo;
- acquisizione di elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario;
- analisi delle clausole dei contratti di finanziamento, della documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito;
- analisi della documentazione relativa a posizioni scadute;
- lettura critica dei verbali degli Organi Sociali;
- svolgimento di procedure di revisione sugli eventi successivi;
- esame critico dell’informativa resa dagli amministratori, con particolare riferimento alla rispondenza ed adeguatezza della stessa rispetto agli elementi documentali da noi acquisiti.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile del bilancio dell’esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell’ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d’esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione:

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni

Paragrafo “Il Patrimonio Immobiliare” della Relazione finanziaria annuale, paragrafo “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti” della Relazione sulla Gestione e paragrafi “Perdita di valore delle attività”, nota 15 “Investimenti immobiliari”, nota 17 “Partecipazioni” e nota 19 “Rimanenze” delle Note Esplicative.

Il patrimonio immobiliare della Società al 31 dicembre 2021, valutato al costo, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare, detenuti direttamente o per il tramite di partecipazioni in imprese controllate, joint venture e società collegate.

Il patrimonio immobiliare direttamente detenuto dalla Società e le partecipazioni ammontano rispettivamente ad Euro 10,6 milioni e ad Euro 115,8 milioni al 31 dicembre 2021.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali, il tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

La Società procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (*Fair Value Less Cost to Sell*) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare e delle partecipazioni in società immobiliari, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari e partecipazioni delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività del valore) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a

informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

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

transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una

revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022. In data 20 gennaio 2022 abbiamo comunicato alla Società, come da lei richiestoci, la disponibilità alla cessazione anticipata del contratto con effetto dalla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021. Si è inoltre provveduto a darne specifica comunicazione a Consob.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 28 aprile 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriano Antonini'.

Adriano Antonini
(Revisore legale)

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.
Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10
C.S. € 114.514.674 i.v.

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58
E DELL’ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (qui di seguito “Brioschi” o la “Società”)

la presente Relazione è stata redatta dal Collegio Sindacale composto da Manlio Napoletano (Presidente), Ambrogio Brambilla e Gigliola Adele Villa nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 5 maggio 2021 per il triennio 2021-2022-2023.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di Corporate Governance.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, le audizioni del Management della società e del Gruppo, gli incontri con il revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo di società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell’esercizio 2021 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

Vi segnaliamo che il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 23 marzo 2022, ha deliberato di avvalersi della facoltà di prorogare i termini per l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 fino a 180 giorni dalla chiusura dell’esercizio.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

Si segnala che nell'esercizio 2021 è stata completata la costruzione degli immobili destinati ad uffici U1 ed U3, di proprietà della controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l., e situati nel comprensorio Milanofiori Nord nel Comune di Assago e che la consegna ai conduttori è stata ultimata lo scorso 22 febbraio 2022. Nel corso dell'esercizio 2021 sono, altresì, state avviate trattative in esclusiva con un primario operatore immobiliare per la cessione dei medesimi.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

Vi segnaliamo che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta dell'11 novembre 2021, previo parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, ha approvato la versione definitiva e aggiornata della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, in funzione delle modifiche intervenute a seguito della delibera Consob n. 21624/2020.

Al 31 dicembre 2021, Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.a. detiene n° 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale per un complessivo valore di 728 migliaia di €, quantità e valori immutati rispetto al precedente esercizio.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne

evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

La Società di revisione PWC S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio di esercizio della società e sul bilancio consolidato senza rilievi.

La Società di revisione è giunta alla conclusione che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è appropriato pur in presenza di un'incertezza significativa. Pertanto, le relazioni in oggetto includono una sezione separata rubricata "Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale" ove viene richiamata la relativa informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative e nella Relazione sulla gestione e viene fornita indicazione delle procedure di revisione svolte.

In particolare, l'organo amministrativo ha segnalato alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità", che *".....il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Capogruppo e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale e che "In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti, (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria e dalla controllante Bastogi, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 6,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021, di cui 1,9 milioni di euro relativi alla Capogruppo) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2021."*

In proposito, il Collegio Sindacale segue con attenzione l'evolversi della situazione.

Nelle sue relazioni, la società di revisione PWC, ai sensi dell'art. 154-ter TUF, come modificato dalla Legge 23/12/2021, n. 238, ha anche rilasciato il giudizio sulla conformità del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle

disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018, sulla base del principio di revisione SA (Italia) 700B.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- valutazione del patrimonio immobiliare (bilancio consolidato);
- valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni (bilancio separato);
- in funzione del richiamo di informativa di cui si è riferito, i revisori hanno rilevato la continuità aziendale quale aspetto chiave delle revisione.

5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di “Comitato per il controllo interno e la revisione contabile”

Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell’art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell’art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, a esclusione dei profili attinenti la continuità aziendale. In proposito, si richiama quanto indicato nel precedente paragrafo 4.

Il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto scambi informativi con riferimento alle modalità operative adottate, stante il perdurare dell’emergenza sanitaria Covid-19.

Al riguardo il Collegio Sindacale ha vigilato sugli impatti collegati alle modalità di lavoro “a distanza” attuate dal Revisore, con il supporto delle strutture aziendali.

Abbiamo vigilato, nella nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell’art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all’assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell’art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l’approccio di revisione;
- gli esiti dell’attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d’indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità. Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza e effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs.

39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio abbiamo rilasciato, ai sensi dell'art. 2389 comma 3 del Codice Civile, parere favorevole sulla proposta di attribuzione dei compensi per incarichi speciali agli Amministratori di Brioschi. In materia, il Collegio, si è coordinato e confrontato con il Comitato Remunerazioni e Nomine costituito in seno al Consiglio di Amministrazione.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di undici riunioni collegiali, delle quali tre nella composizione precedente alle nomine intervenute con l'Assemblea degli Azionisti del 5 maggio 2021 ed otto nella nuova. Il Collegio Sindacale, nella sua attuale formazione, ha assistito a sei riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state, complessivamente, tenute in numero di nove, ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio ha anche partecipato, nella sua precedente composizione, mediante collegamento in audio/videoconferenza all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 5 maggio 2021.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato, alle nove riunioni del Comitato Controllo e Rischi di cui sei nella attuale formazione, ivi incluse le due occasioni, di cui una nella attuale composizione, nelle quali si è riunito, con la composizione prevista dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, nelle sue funzioni di Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate.

Il Collegio ha altresì partecipato alle tre riunioni del Comitato Remunerazioni e Nomine, di cui una nella nuova composizione.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Al riguardo si segnala che, in ragione del perdurare della emergenza sanitaria Covid-19 alcune delle richiamate riunioni si sono tenute in audio/videoconferenza.

13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'*Internal Auditor* e con l'Organismo di Vigilanza, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per l'anno 2021, considerato che, il Consiglio di Amministrazione in scadenza di mandato nella riunione tenutasi in data 24 marzo 2021 aveva deliberato di rinviarne l'esame e approvazione all'intervenuta nomina del nuovo Organo Amministrativo. In data 8 aprile 2022 è stato approvato il Piano di Audit per il 2022, predisposto dalla funzione preposta.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test* di *impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2021, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 4 che precede.

19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Corporate Governance del Comitato Corporate Governance delle società quotate

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance*, in vigore dal 1° gennaio 2021, e precedentemente aderiva al Codice di Autodisciplina.

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di *Corporate Governance* delle emittenti quotate. L'adesione è commisurata alla dimensione della società.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza ed onorabilità dei propri componenti nella riunione di Consiglio del 13 maggio 2021, confermata nella riunione di Consiglio del 23 marzo 2022.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di *Corporate Governance* il Collegio Sindacale nella riunione del 1° giugno 2021, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza, confermata nella riunione dell'8 marzo 2022.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il Controllo e i Rischi che agisce anche quale Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine le cui funzioni sono descritte nei Principi del Codice di *Corporate Governance* e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari dell'esercizio 2021 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di Brioschi, in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime una valutazione positiva.

20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2021, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (Covid-19)

Nella sezione "Relazione sulla Gestione del Gruppo Brioschi Immobiliare" sono, ampiamente descritti gli effetti economici, patrimoniali e finanziari, sulle diverse attività del Gruppo determinati dalla diffusione pandemica del virus Covid-19. Come Collegio sindacale abbiamo vigilato che gli Amministratori:

- a) abbiano aggiornato i protocolli elaborati a inizio pandemia sulla base delle normative protempore introdotte e vigenti, tenendo conto degli aspetti correlati al mantenimento dell'operatività, garantendo la salute e sicurezza dei dipendenti e degli stakeholders nonché la continuità aziendale;

- b) abbiano effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali della pandemia di Covid-19 sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- c) abbiano dato evidenza ai principali rischi ed effetti che l'emergenza sanitaria ha causato e sta dispiegando sulla attività del Gruppo.

Al riguardo gli Amministratori hanno precisato che anche nel corso del 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, terminata il 31 marzo 2022, hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie, ed hanno rappresentato le azioni intraprese per contrastarne gli effetti sotto il profilo finanziario.

Gli Amministratori hanno, inoltre, rappresentato che il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria, ma ciò nonostante, il Gruppo ha rispettato tutti gli impegni verso il sistema creditizio. Al riguardo si rinvia a quanto esposto al precedente punto 4.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 713.267.

Il Collegio ha preso atto che l'Assemblea degli azionisti è stata convocata, in relazione all'emergenza epidemiologica Covid-19, con modalità coerenti con la disciplina eccezionale di cui al Decreto Legge 17 marzo 2020, n° 18.

Vi segnaliamo infine che siete chiamati a deliberare in merito alla cessazione anticipata dell'incarico di revisione legale e attribuzione di un nuovo incarico per la revisione legale, in tal senso Vi invitiamo a prendere visione dell'apposita relazione redatta dal Collegio Sindacale.

Milano, 28 aprile 2022

Il Collegio Sindacale

f.to dott. Manlio Napoletano (Presidente)

f.to dott Ambrogio Brambilla

f.to rag, Gigliola Adele Villa