

*Il presente documento, in formato PDF, non costituisce adempimento agli obblighi derivanti dalla Direttiva 2004/109/CE (la "Direttiva Transparency") e dal Regolamento Delegato (UE) 2019/815 (il "Regolamento ESEF" - European Single Electronic Format) per il quale è stato elaborato apposito formato XHTML.*



## 162° Esercizio

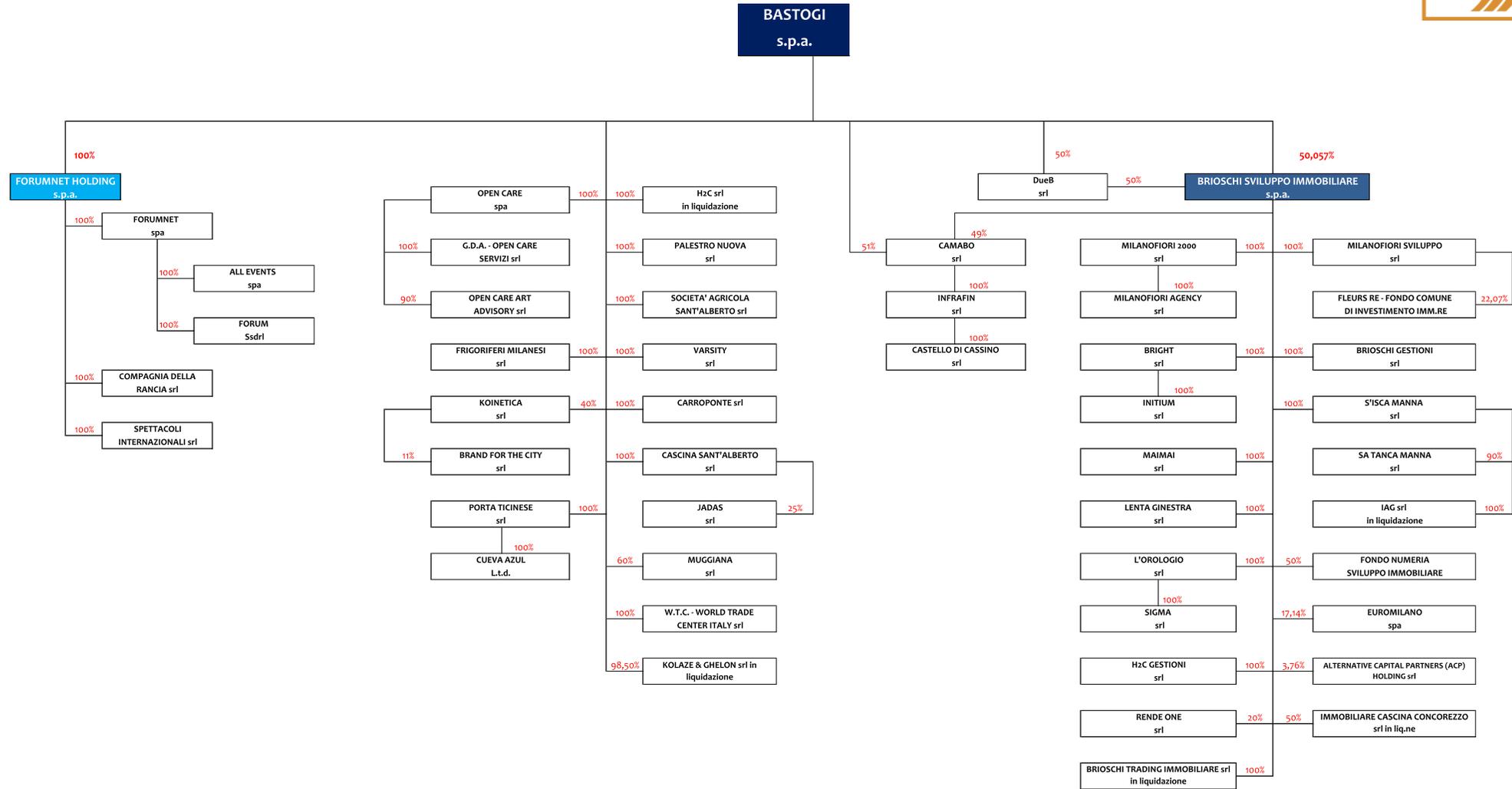
### Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 12 aprile 2024)

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag. 5
<b>Profilo societario</b>	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 6
Il Gruppo	pag. 7
Il patrimonio immobiliare	pag. 8
La storia	pag. 9
L'azionariato	pag. 10
Il titolo	pag. 10
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag. 11
Dati sintetici consolidati	pag. 14
Settori di attività	pag. 18
European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2023	pag. 24
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag. 27
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 35
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 42
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 42
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 43
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 43
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 44
Altre informazioni	pag. 55
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 56
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2023	pag. 86
<b>Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi</b>	pag. 87
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 88
Conto economico complessivo consolidato	pag. 89
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 90
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 92
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 93
Note esplicative	pag. 95
Principi contabili significativi	pag. 95
Commento dei prospetti contabili	pag. 116
Allegato 1	pag. 167
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 168
Relazione della Società di Revisione	pag. 169

<b>Bilancio separato di Bastogi spa</b>	pag. 175
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 176
Conto economico complessivo	pag. 176
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 177
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 179
Rendiconto finanziario	pag. 180
Note esplicative	pag. 183
Principi contabili significativi	pag. 183
Commento dei prospetti contabili	pag. 197
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 229
Relazione della Società di Revisione	pag. 230
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 236
<b>Convocazione dell'Assemblea</b>	pag. 248



Aggiornamento al 31 dicembre 2023

## Profilo societario

### Organi di amministrazione e controllo

alla data del 12 aprile 2024

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Marco Cabassi
Vice Presidente	Giulio Ferrari
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Benedetta Azario Anna Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno Rebeca Gómez Tafalla (*)

(\*) Si ricorda che il 30 novembre 2022 il consigliere indipendente Fabio Silva è mancato prematuramente dopo avere ricoperto l'incarico di amministratore indipendente dal 2015 e avere apportato un contributo di grande valore umano e professionale alla Società.

L'8 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi, con l'approvazione del Collegio sindacale, ha cooptato a norma dell'art. 2386 c.c. quale consigliere non esecutivo e non indipendente, Barbara Masella, successivamente confermata dall'Assemblea del 22 maggio 2023.

Il 26 giugno 2023 Barbara Masella ha rassegnato le dimissioni dall'incarico di amministratore, per sopravvenuti motivi personali.

Il 10 luglio 2023 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi S.p.A., con l'approvazione del Collegio sindacale, ha cooptato a norma dell'art. 2386 c.c. quale consigliere non esecutivo e indipendente ai sensi del TUF e del Codice di corporate governance, Rebeca Gómez Tafalla.

#### COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Roberto Castoldi
Sindaci effettivi	Walter Cecconi Gigliola Villa
Sindaci supplenti	Ambrogio Brambilla Alessandra Bitetti

#### SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

##### Disclaimer

Il presente documento, ed in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di 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, tra cui le possibili evoluzioni dei conflitti in Ucraina e Medio-Oriente e delle tematiche che attualmente caratterizzano il contesto macroeconomico, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

## Il Gruppo

Il Gruppo Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare (in seguito "Brioschi"), Forumnet Holding ed altre società.

Tramite le partecipazioni detenute, il Gruppo Bastogi opera nei seguenti settori di attività:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Gruppo Open Care e Frigoriferi Milanese);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera, produzione di pane e prodotti da forno biologici e altre attività minori).

### Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi (50,057%), oltre a partecipazioni minori.

Brioschi è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività di Brioschi 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 complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

Brioschi, tramite le controllate Milanofiori 2000 S.r.l. e Milanofiori Sviluppo S.r.l., è proprietaria di un'area di originari 360.000 metri quadrati al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in conclusione la realizzazione del progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l., Bastogi detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 metri quadrati nel Comune di Rozzano, compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale e terziaria.

Brioschi è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, in cui è prevista la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

### Intrattenimento

Bastogi, tramite il Gruppo Forumnet, è il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Il Gruppo Forumnet nasce nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago e nel corso degli anni si sviluppa diventando leader in Italia nello spettacolo dal vivo e nella gestione di impianti polivalenti per lo sport, la musica e lo spettacolo.

Dal 2003 Forumnet produce anche contenuti attraverso la società Compagnia della Rancia S.r.l., punto di riferimento nella creazione e distribuzione di musical in lingua italiana.

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Forum di Assago e Teatro Repower a Milano) e strutture pubbliche (Palazzo dello Sport di Roma). Ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in tutto il territorio italiano (a Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è stata richiesta anche in sede internazionale.

Insieme al Palazzo dello Sport di Roma, il Forum di Assago è l'unica arena italiana a rientrare nella European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

### Arte e Cultura

Le attività riconducibili al settore Arte e Cultura sono svolte principalmente nel complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 a Milano, di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanese, include anche lo storico Palazzo del Ghiaccio.

Il complesso di oltre 30.000 mq dei Frigoriferi Milanese, nato nel 1899 come fabbrica del ghiaccio e magazzini refrigeranti, ha più volte riconvertito la propria attività adattandosi alle esigenze dei tempi. Nel complesso sono state conservate le derrate alimentari dei milanesi fino all'avvento degli elettrodomestici; con l'arrivo del boom economico sono state poi custodite pellicce, tappeti e oggetti preziosi.

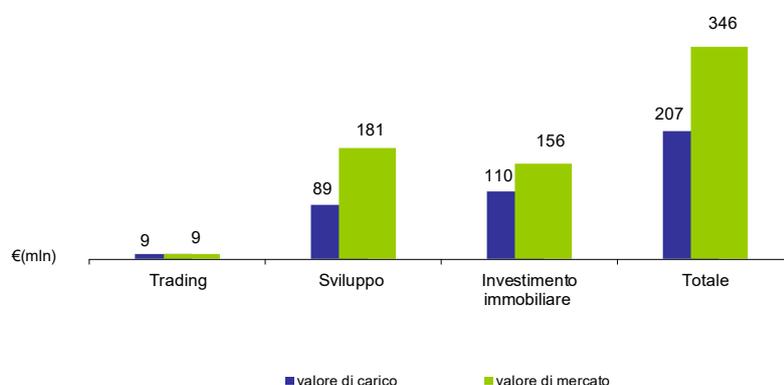
Il comparto è oggi sede di IED (Istituto Europeo del Design) e di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

Open Care offre servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione di opere d'arte e oggetti preziosi. L'offerta di Open Care varia dall'art advisory alla conservazione e restauro, abbracciando la custodia e la logistica per l'arte. L'attività di art advisory è svolta tramite la controllata Open Care Art Advisory, nata dall'esperienza pluridecennale maturata dalla società specializzata Vasaris e dal dipartimento di Art Consulting di Open Care; la società offre una consulenza indipendente e accreditata per la gestione e valorizzazione del patrimonio artistico e delle collezioni, fornendo servizi di valutazione, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e assistenza qualificata alla vendita e all'acquisto tramite asta o trattativa privata in Italia e all'estero. Open Care fornisce servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau climatizzati e di massima sicurezza, nonché altri magazzini, per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, preziosi e documenti. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro di dipinti e opere polimeriche, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di attività diagnostica. Il settore dedicato alla logistica si occupa delle diverse fasi della movimentazione di singole opere d'arte o di intere collezioni, in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar.

## Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2023, il patrimonio immobiliare ammonta a 258 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 207 milioni di euro, e beni strumentali per 51 milioni di euro. Nel patrimonio immobiliare non sono invece inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Numeria Sviluppo Immobiliare, Fondo Fleurs, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena, degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Al 31 dicembre 2023, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico, Yard Reaas Srl e Kroll Advisory Spa), il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 346 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 207 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio.



## La storia

Bastogi spa è la più antica società quotata alla Borsa Valori italiana ancora in attività.

**1862** - Il 18 settembre 1862 viene costituita a Torino la “Società Italiana per le Strade Ferrate Meridionali” con lo scopo di sfruttare la concessione, ottenuta dal Parlamento ad opera di Piero Bastogi, per la costruzione e l’esercizio di linee ferroviarie nel Sud del Paese.

**1863** - Nel 1863 la “Società Strade Ferrate Meridionali” viene quotata alla Borsa Valori di Milano. La società estende la propria attività ferroviaria aumentando il capitale sociale, parte del quale viene investito in altre attività.

**1906** - Nel 1906 lo Stato procede al riscatto e alla successiva nazionalizzazione delle linee ferroviarie. La “Società Strade Ferrate Meridionali” si trasforma in finanziaria, investendo nel settore elettrico, in imprese immobiliari e di costruzione, in obbligazioni e titoli di Stato nazionali ed esteri.

**Anni '50/anni '60** - La società assume un ruolo peculiare nel panorama industriale di quegli anni. Aumenta più volte il capitale e acquista importanti partecipazioni, tra le quali Montedison e Italcementi; nel suo Consiglio di Amministrazione siedono i rappresentanti dei principali gruppi industriali del Paese.

**Anni '70** - Nel 1972 la “Società Strade Ferrate Meridionali” assume la denominazione di Bastogi Finanziaria e nel 1978, a seguito dell’incorporazione dell’Istituto Romano dei Beni Stabili, modifica la propria ragione sociale in Bastogi IRBS.

**Anni '80** - Nel 1983 Italmobiliare, con l’acquisizione del 23% della società, diviene il maggiore azionista di Bastogi IRBS, che avvia un processo di alienazione delle partecipazioni industriali, concentrandosi sul settore immobiliare. Nel 1986 SAPAM acquisisce una quota del 58,4% di Bastogi IRBS e, un anno dopo, viene modificata la denominazione sociale in Bastogi.

**Anni '90** - Nel 1990 il Gruppo Cabassi rileva il 47% della società, consolidando la sua presenza nel campo immobiliare e in quello dei servizi. Nello stesso anno nasce il Forum di Assago. Nel 1994 Bastogi acquisisce il 50,3% di Brioschi Finanziaria e affianca alla tradizionale attività immobiliare quella della logistica ad alto valore aggiunto, tramite la storica Frigoriferi Milanese, di cui rileva l’83,11% del capitale sociale.

**2002** - Al 2002 risale l’acquisizione di Nuova Accademia, società di gestione della Nuova Accademia di Belle Arti di Milano, nata nel 1980 su iniziativa di alcuni artisti di fama internazionale.

**2003** - Nel 2003 il complesso dei Frigoriferi Milanese inizia un processo di riconversione, anche strutturale, volto a ospitare la nuova proposta di servizi integrati per l’arte con il marchio Open Care. Nello stesso anno nasce il Teatro della Luna, progettato per ospitare i più grandi musical con le loro imponenti scenografie, e riapre il Palazzo dello Sport di Roma, come spazio polifunzionale dopo un importante intervento di riqualificazione a cura del Gruppo Forumnet.

**2006** - Nel 2006 Milanofiori 2000 avvia i lavori di costruzione del progetto Milanofiori Nord su un’area di 360.000 mq e 218.000 mq di SLP con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

**2009** - Nel 2009 viene ceduta l’intera partecipazione detenuta in Nuova Accademia e viene dato avvio al progetto di valorizzazione del complesso Frigoriferi Milanese, attraverso lo sviluppo di iniziative, collaborazioni ed attività dedicate all’arte e alla cultura.

**2012** - Il 18 settembre 2012 Bastogi festeggia 150 anni di storia e si presenta con un nuovo logo.

**2014** - Nel 2014 Bastogi dà avvio all’operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna, divenuta efficace l’1 gennaio 2015.

**2018** - Nel 2018, tramite la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, 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, frutto di un importante progetto di recupero seguito dal Gruppo Brioschi.

**2022** - Nel 2022, tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, viene perfezionata la vendita di due edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori.

**2023** - A maggio del 2023 Milanofiori Sviluppo vende a terzi una parte delle quote del Fondo Fleurs mentre a novembre del 2023 Brioschi cede l’intera quota detenuta in Milanofiori Energia S.p.A., pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A.

## L'azionariato

Al 12 aprile 2024, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	22,86%
Marco Roberto Cabassi	20,18%
Maria Chiara Cabassi	15,49%
Mariagabriella Cabassi	15,43%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	9,96%

## Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana su Euronext Milan. Nel corso del 2023 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 10 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Nel corso del 2023 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività hanno evidenziato risultati in linea con i piani aziendali, e in particolare nel comparto dell'intrattenimento e dell'arte e cultura i risultati sono stati più che soddisfacenti.

Il settore dell'intrattenimento ha evidenziato nel corso dell'anno il ritorno a livelli di attività pre pandemia. L'accelerazione dell'attività operativa registrata nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno ha permesso di consuntivare su base annua un incremento notevole di ricavi e del margine operativo lordo, non solo rispetto al 2022 (incremento da 6,4 milioni a 10,4 milioni) ma anche rispetto al 2019, ultimo anno pre pandemia.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura sono proseguite le attività di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, si è consolidata la ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e i servizi per l'arte hanno mostrato segnali di significativa crescita. Il margine operativo lordo è passato da 2,4 milioni a 2,8 milioni.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio. Con riferimento al comparto di Milanofiori Sud a Rozzano nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT (successivamente pubblicata nel mese di marzo 2024) che prevede, tra l'altro, la possibilità di realizzare uno stadio sull'area, per la cui verifica di fattibilità Infrafin ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare a reddito (sia esso detenuto direttamente o indirettamente tramite veicoli societari), nel corso del mese di maggio il Gruppo Brioschi ha ceduto a terzi una quota pari al 6,1% della partecipazione nel fondo di investimento immobiliare Fleurs

Per quanto riguarda le altre attività, nel mese di novembre 2023, in ragione della complessità che da tempo caratterizza i mercati delle *utilities* e del fatto che la produzione e vendita di energia costituisce una attività comunque accessoria nell'ambito del Gruppo, si è deciso di cedere a terzi la partecipazione nella controllata Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia. Il prezzo di cessione, pari a 3,2 milioni, ha generato nel bilancio consolidato del Gruppo Bastogi effetti economici ante imposte positivi per complessivi 2,7 milioni di euro.

Sempre con riferimento alle altre attività, ed in particolare a quella Alberghiera, recuperati i livelli di operatività pre Covid-19, sono proseguite nel corso dell'anno le programmate attività di miglioramento che hanno permesso di consuntivare ricavi superiori al periodo pre pandemia (4,9 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro registrati nel 2019) e un margine operativo lordo positivo di 0,7 milioni di euro, nonostante le attuali tensioni presenti sul lato dei costi di gestione.

Da un punto di vista finanziario sono proseguite le attività finalizzate al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo.

In detto ambito, nel mese di gennaio 2023 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ridotto la propria esposizione chirografaria di 4,2 milioni di euro, (di cui 1,35 milioni di euro relativi ad una definizione perfezionata nel corso del precedente esercizio) mitigando così l'incremento degli oneri finanziari correlati alla crescita dei tassi di interesse e ottenendo

una riduzione del debito in linea capitale che ha generato un provento di 0,4 milioni di euro riflesso nel conto economico consolidato.

Nel corso del mese di marzo 2023 la Capogruppo ha ottenuto una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali del finanziamento chirografario concesso da Unicredit (1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023). Gli accordi hanno previsto una estensione di 12 mesi della durata (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un soft amortizing.

Inoltre, nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha risolto consensualmente la locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord rappresentata nel bilancio consolidato come un'operazione di riaffitto di una porzione dell'immobile venduto (c.d. "sale and leaseback"). L'operazione ha generato un provento di 0,3 milioni di euro e ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta consolidata grazie alla cancellazione di passività da leasing per 4,3 milioni di euro.

Sempre nel mese di giugno 2023, la controllata Milanofiori Sviluppo ha ottenuto dal sistema creditizio un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di 10 milioni di euro a valere sull'area edificabile residua del comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

Infine, nel mese di febbraio 2024, venuto a scadenza il finanziamento ipotecario a valere sul complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi utilizzato dal settore operativo Arte e Cultura, è stato sottoscritto un nuovo finanziamento ipotecario a valere sul medesimo complesso immobiliare per complessivi 7,6 milioni di euro che ha permesso di consolidare nel medio lungo termine l'esposizione debitoria pregressa pari a 6,7 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2023 è positivo di 16,5 milioni di euro rispetto a 54,5 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente che includeva margini positivi per circa 48,5 milioni di euro riconducibili agli immobili "U1" e "U3" oggetto di cessione nel mese di agosto 2022 (margini sulla cessione degli edifici, ricavi di affitto per il periodo interinale sino al perfezionamento della vendita, margini sulla cessione dei servizi di personalizzazione). Al netto degli effetti economici derivanti da tale cessione, il miglioramento di margine operativo lordo rispetto all'esercizio 2022 è attribuibile principalmente al settore dell'intrattenimento.

La gestione delle partecipazioni è positiva per 3 milioni di euro principalmente grazie alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs come sopra descritto.

Gli ammortamenti e svalutazioni si riducono di 2,5 milioni di euro passando da 10 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 7,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023 principalmente in ragione di minori svalutazioni dei beni immobiliari.

La gestione finanziaria registra un passivo di 7,8 milioni di euro rispetto a 6,3 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla contabilizzazione nell'esercizio precedente di alcuni proventi sugli strumenti finanziari derivati. L'incremento dei tassi di interesse dell'anno è stato invece sostanzialmente neutralizzato dalla riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

L'utile complessivo dell'esercizio, al netto di imposte di competenza per 1,5 milioni di euro, ammonta a 2,9 milioni di euro rispetto a 32,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022 che rifletteva proventi contabilizzati direttamente nel patrimonio netto principalmente relativi alla valutazione degli strumenti finanziari derivati per complessivi 4,2 milioni di euro.

L'utile complessivo di pertinenza del Gruppo è invece pari a 3,7 milioni di euro rispetto a 16,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2023 ammonta a 28,4 milioni di euro rispetto a 25,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La variazione positiva è principalmente attribuibile al risultato complessivo di pertinenza del Gruppo al netto della distribuzione di dividendi deliberata nel mese di maggio 2023.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è pari a 120,9 milioni di euro rispetto a 126,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Il patrimonio immobiliare (esclusi gli immobili strumentali), rappresentato dunque dai soli investimenti immobiliari e dagli immobili merce, mostra una sostanziale stabilità rispetto all'esercizio precedente, passando da un valore di mercato di 345 milioni di euro al 31 dicembre 2022 (valore contabile 209 milioni di euro) a 346 milioni di euro al 31 dicembre 2023 (valore contabile 207 milioni di euro).

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 separatamente.

## Conto economico consolidato riclassificato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	1.190	133.883
Ricavi da affitti e servizi	49.528	58.244
Altri ricavi	5.838	2.057
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>56.556</b>	<b>194.184</b>
Costo degli immobili venduti	(1.094)	(90.362)
Costi per servizi	(19.318)	(30.206)
Costi del personale	(11.802)	(11.628)
Altri costi operativi	(7.802)	(7.534)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>16.540</b>	<b>54.455</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(7.469)	(10.034)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>9.071</b>	<b>44.421</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	3.023	324
Risultato della gestione finanziaria	(7.831)	(6.266)
Imposte	(1.479)	(10.250)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>2.784</b>	<b>28.229</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	105	4.182
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>2.889</b>	<b>32.411</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	3.734	16.148

Il conto economico riclassificato evidenzia in apposita riga il costo del venduto degli immobili merce. Per tale finalità si è proceduto a sterilizzare dalla voce del conto economico consolidato "Variazione delle rimanenze", i costi di edificazione dell'esercizio riflessi nelle voci del conto economico consolidato "Costi per servizi incrementativi delle rimanenze" e "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze". Inoltre, le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari classificati tra le rimanenze di magazzino, per coerenza con il resto del portafoglio immobiliare di proprietà, sono presentati nella riga del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" coerentemente con quanto accade per i beni immobiliari strumentali e per gli investimenti immobiliari.

Alcuni ricavi del conto economico consolidato riflessi nelle voci "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "Altri ricavi e proventi", e costituiti principalmente da riaddebiti di costi, sono

presentati nel conto riclassificato a rettifica delle relative voci di costo in ragione di una diversa rappresentazione solo per finalità interne.

Le voci del conto economico consolidato “Costi per acquisto di beni”, “Costi per godimento beni di terzi” e “Altri costi operativi” sono raggruppate nella riga “Altri costi operativi” del conto economico riclassificato.

Come anticipato sopra, la voce del conto economico riclassificato “Ammortamenti e svalutazioni” include anche le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari merce, riflesse nella riga “Variazione delle rimanenze” del conto economico consolidato.

A livello di margini operativi, il “Margine operativo lordo” del conto economico riclassificato è dunque determinato sommando al “Risultato operativo” del conto economico consolidato, eventualmente già sterilizzato di eventuali componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga del conto economico riclassificato, la voce del conto economico riclassificato “Ammortamenti e svalutazioni” come determinata al precedente capoverso. Di converso, il “Margine operativo netto” del conto economico riclassificato può differire dal “Risultato operativo” del conto economico consolidato solo per effetto di eventuali componenti reddituali di natura non ricorrente riflesse in apposita riga dello stesso.

Le voci del conto economico consolidato “Risultato da partecipazioni” e “Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari” sono riflesse nella riga “Risultato da interessenza nelle partecipate” del conto economico riclassificato.

Come evidenziato in precedenza, il conto economico riclassificato presenta separatamente in forma aggregata i componenti positivi o negativi di reddito di natura non ricorrente nella riga “Proventi/oneri non ricorrenti”.

Gli altri utili e perdite del conto economico complessivo consolidato sono presentati in forma aggregata nella riga “Altre componenti rilevate a patrimonio netto” del conto economico riclassificato.

**Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata**

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Immobili, impianti e macchinari	55.551	61.028
Investimenti immobiliari	109.455	115.465
Avviamento ed altre attività immateriali	214	239
Partecipazioni	8.222	10.796
Rimanenze	97.672	96.848
Altre attività correnti e non correnti	21.013	24.650
(Altre passività correnti e non correnti)	(83.181)	(96.137)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>209.006</b>	<b>212.948</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>28.375</b>	<b>25.643</b>
Capitale e riserve di terzi	59.777	60.854
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>88.152</b>	<b>86.497</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(18.460)	(24.337)
Crediti finanziari correnti	(1.880)	(1.600)
Debiti verso banche	21.397	13.978
Debiti da leasing	7.170	6.425
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>8.227</b>	<b>(5.534)</b>
Debiti verso banche	75.924	87.355
Debiti da leasing	35.801	43.897
Altre passività finanziarie	902	735
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>112.627</b>	<b>131.986</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>120.854</b>	<b>126.451</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>209.006</b>	<b>212.948</b>

La “Posizione finanziaria netta” presentata nella situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata è definita tramite l’aggregazione delle voci indicate in tabella e desumibili dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata con le seguenti precisazioni.

La voce “Debiti da leasing” accoglie tutte le passività da leasing, siano esse relative a contratti di leasing di natura finanziaria che operativa, come riportate nella situazione patrimoniale e finanziaria consolidata nelle voci “Passività da leasing”.

La voce “Altre passività finanziarie” è rappresentata dal fair value degli strumenti finanziari derivati, classificati nella voce “Altre passività non correnti” della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.

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

INDICATORE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Rapporto di indebitamento	1,37	1,46

Il rapporto di indebitamento 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 miglioramento del valore dell'indicatore al 31 dicembre 2023 è conseguenza del positivo andamento delle operazioni di gestione nel corso dell'esercizio.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,58	0,59

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata. Il miglioramento del valore dell'indice è coerente con quanto indicato a commento del "Rapporto di indebitamento"

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,96	1,03

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.

## Settori di attività

Il Gruppo Bastogi opera nel settore Immobiliare (tramite il Gruppo Brioschi e altre partecipate minori), nel settore dell'Intrattenimento (tramite il Gruppo Forumnet), nel settore Arte e Cultura (cui fanno capo le attività svolte dalle controllate Open Care, Open Care Art Advisory nonché Frigoriferi Milanesi che ha incorporato le attività relative alla gestione e valorizzazione del Palazzo del Ghiaccio) e in altre attività, tra cui l'attività alberghiera.

Riportiamo nel seguito una disamina circa l'andamento economico del Gruppo dell'anno suddiviso per settori di attività:

	Valori espressi in migliaia di euro					31 dic 2023
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	
Ricavi da cessioni immobili merce	1.190	0	0	0	0	1.190
Ricavi da affitti e servizi	10.852	23.646	8.868	9.762	(3.600)	49.528
Altri ricavi	2.077	874	123	2.922	(158)	5.838
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>14.119</b>	<b>24.520</b>	<b>8.991</b>	<b>12.684</b>	<b>(3.758)</b>	<b>56.556</b>
Costo degli immobili venduti	(1.094)	0	0	0	0	(1.094)
Costi per servizi	(5.680)	(8.782)	(3.076)	(4.227)	2.447	(19.318)
Costi del personale	(2.112)	(3.536)	(2.271)	(3.951)	68	(11.802)
Altri costi operativi	(3.298)	(1.772)	(808)	(3.167)	1.243	(7.802)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.935</b>	<b>10.430</b>	<b>2.836</b>	<b>1.339</b>	<b>0</b>	<b>16.540</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.781)	(2.371)	(767)	(550)	0	(7.469)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(1.846)</b>	<b>8.059</b>	<b>2.069</b>	<b>789</b>	<b>0</b>	<b>9.071</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	2.979	0	0	44	0	3.023
Risultato della gestione finanziaria	(6.693)	(117)	(531)	(490)	0	(7.831)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte</b>	<b>(5.560)</b>	<b>7.942</b>	<b>1.538</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>4.263</b>
Imposte						(1.479)
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>						<b>2.784</b>

(\*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	133.883	0	0	0	(0)	133.883
Ricavi da affitti e servizi	23.390	19.607	8.370	10.409	(3.532)	58.244
Altri ricavi	419	1.032	363	401	(157)	2.057
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>157.692</b>	<b>20.638</b>	<b>8.733</b>	<b>10.810</b>	<b>(3.689)</b>	<b>194.184</b>
Costo degli immobili venduti	(90.362)	0	0	0	(0)	(90.363)
Costi per servizi	(15.065)	(9.744)	(3.442)	(4.459)	2.505	(30.205)
Costi del personale	(2.428)	(3.431)	(2.144)	(3.687)	62	(11.628)
Altri costi operativi	(2.781)	(1.054)	(742)	(4.079)	1.122	(7.534)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>47.057</b>	<b>6.409</b>	<b>2.404</b>	<b>(1.416)</b>	<b>0</b>	<b>54.454</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(6.212)	(2.203)	(998)	(620)	0	(10.034)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>40.845</b>	<b>4.207</b>	<b>1.406</b>	<b>(2.036)</b>	<b>0</b>	<b>44.421</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	238	0	0	87	0	324
Risultato della gestione finanziaria	(5.335)	(299)	(158)	(475)	0	(6.266)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte</b>	<b>35.748</b>	<b>3.907</b>	<b>1.248</b>	<b>(2.424)</b>	<b>0</b>	<b>38.478</b>
Imposte						(10.250)
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>						<b>28.229</b>

(\*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

### Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare (50,057%) oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori.

Brioschi è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività di Brioschi consiste nello sviluppo integrato o nella riqualificazione di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, sostenibilità e design. Brioschi complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di immobili.

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. 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 (di cui 61.000 mq circa detenuti dal Gruppo come investimenti immobiliari) e sono in corso valutazioni da parte di Milanofiori Sviluppo in merito allo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di slp.

Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, in cui è possibile realizzare un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

Tramite la società Infracin, controllata al 100% da Camabo, a sua volta partecipata al 51% da Bastogi ed al 49% da Brioschi Sviluppo Immobiliare, il Gruppo detiene 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 relazione al quale il Comune di Rozzano ha avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT. In detto ambito nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento che consente ad Infracin 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 che procede nei tempi previsti (adozione in data 21 febbraio 2024).

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT (successivamente pubblicata il 6 marzo 2024) che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center. In detto ambito, nel mese di luglio 2023 Infracin ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024 al fine di verificare la possibilità di realizzare uno stadio sull'area.

Inoltre, mediante la partecipazione del 60% detenuta da Bastogi in Muggiana S.r.l., Bastogi è proprietaria di un'area di 600.000 mq nel Comune di Milano, denominata "Cascina Muggiano".

Il settore immobiliare ha registrato nel periodo chiuso al 31 dicembre 2023 un margine operativo lordo positivo di 1,9 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 47,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022, nella sostanza integralmente riconducibile agli immobili "U1" e "U3" oggetto di cessione nel mese di agosto 2022 (margini sulla cessione degli edifici, ricavi di affitto per il periodo interinale sino al perfezionamento della vendita, margini sulla cessione dei servizi di personalizzazione).

Nel corso dell'esercizio si sono manifestati maggiori ricavi di affitto derivanti dal sostanziale completamento della locazione degli spazi ad uso commerciale a Milanofiori Nord per 1,2 milioni di euro, proventi derivanti dalle attività attualmente in essere sull'area di Rozzano per 0,9 milioni di euro, alcune riduzioni di costi operativi (principalmente imposte sugli immobili, utenze e costo del personale) e sopravvenienze attive i cui effetti economici positivi sono stati tuttavia in parte neutralizzati da accantonamenti straordinari per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive (circa 1,5 milioni di euro).

Gli ammortamenti e svalutazioni si riducono di 2,4 milioni di euro passando da 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023 principalmente in ragione di minori svalutazioni dei beni immobiliari.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 3 milioni di euro rispetto ad un valore di 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022, riflette il provento di 2,8 milioni di euro relativo alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria registra un passivo di 6,7 milioni di euro rispetto a 5,3 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, nell'esercizio precedente, di proventi sugli strumenti finanziari derivati.

L'incremento dei tassi di interesse dell'anno è stato invece sostanzialmente neutralizzato dalla riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022. Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 5,6 milioni di euro rispetto a un utile di 35,7 milioni di euro dell'esercizio precedente.

### Intrattenimento

Bastogi, tramite il Gruppo Forumnet, è il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Il Gruppo Forumnet nasce nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago e nel corso degli anni si sviluppa diventando leader in Italia nella gestione di impianti polivalenti per lo sport, la musica e lo spettacolo.

Dal 2003 Forumnet produce anche contenuti attraverso la società Compagnia della Rancia S.r.l., punto di riferimento a livello nazionale nella creazione e distribuzione di musical in lingua italiana.

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Forum e Teatro Repower di Milano) e strutture pubbliche in concessione (l'area Carroponate a Sesto San Giovanni tramite la controllata Carroponate (di cui detiene il 60%), il Palazzo dello Sport di Roma, tramite la controllata All Events, il Teatro Nicola Vaccaj a Tolentino e il Palinsesto del Teatro La Fenice a Senigallia tramite la controllata Compagnia della Rancia)..

Nel mese di novembre 2018 la società controllata All Events ha sottoscritto un contratto con EUR S.p.A. per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dal 1° dicembre 2018. La concessione prevede un canone annuo pari a circa 800 migliaia di euro e un investimento stimato in 3,6 milioni di euro, ammortizzabile in 6 anni. La pandemia di Covid-19 e i connessi provvedimenti legislativi che hanno sospeso le attività di gestione del Palazzo dello Sport, hanno completamente modificato il piano economico finanziario posto a base della concessione, ed hanno costretto All Events a chiedere di procedere ad una complessiva revisione del rapporto concessorio in mancanza della quale si è aperta con il concedente Eur S.p.A. una fase contenziosa per cui si rimanda per maggiori dettagli alla sezione "Cenni sui principali contenziosi"..

Il Gruppo ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in territorio italiano (a Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è riconosciuta e sollecitata a livello nazionale e internazionale.

Il Forum di Assago e il Palazzo dello Sport di Roma sono le uniche arene italiane ammesse alla European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

Da un punto di vista economico, nel corso del 2023 le attività del Gruppo Forumnet hanno confermato il ritorno a livelli pre pandemia con una accelerazione nel corso dell'ultimo trimestre che ha permesso di consuntivare un significativo incremento dei ricavi (24,5 milioni) sia rispetto all'esercizio precedente (20,6 milioni di euro) che all'esercizio 2019, ultimo anno pre pandemia (22,8 milioni di euro). L'aumento dei ricavi è principalmente attribuibile alla forte ripresa degli eventi musicali e ha permesso di registrare un margine operativo lordo di 10,4 milioni di euro rispetto a 6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti per 2,4 milioni di euro e oneri finanziari netti per 0,1 milioni di euro, è positivo di 7,9 milioni di euro rispetto a un valore di 3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

## Arte e Cultura

Le attività del settore Arte e Cultura sono svolte principalmente nel complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 a Milano, di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi. Il complesso di oltre 30.000 mq dei Frigoriferi Milanesi, nato nel 1899 come fabbrica del ghiaccio e magazzini refrigeranti, ha più volte riconvertito la propria attività adattandosi alle esigenze dei tempi. Qui sono state conservate le derrate alimentari dei milanesi fino all'avvento degli elettrodomestici; con l'arrivo del boom economico sono state poi custodite pellicce, tappeti ed oggetti preziosi.

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 include anche il Palazzo del Ghiaccio che dopo l'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

A partire dalla fine del 2020 il complesso dei Frigoriferi Milanesi ospita la nuova scuola post-graduate (corsi di specializzazione di più alto livello formativo) dell'Istituto Europeo di Design che successivamente ha ampliato la propria presenza collocando nuove aule, laboratori didattici e parte dei corsi triennali di moda e design.

Il complesso immobiliare, oltre a IED, ospita numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti in prevalenza nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design.

L'azienda di riferimento in questo settore, nata dal processo di riconversione della storica Frigoriferi Milanesi, è Open Care.

Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte. L'offerta di Open Care è articolata nei settori conservazione e restauro, trasporti e logistica per l'arte, *art consulting*, spazi per l'arte e la cultura. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro di dipinti, affreschi, opere d'arte antica, moderna e contemporanea, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di analisi fisiche e chimiche. La divisione di *art consulting* fornisce alla clientela servizi di stima, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e assistenza alla compravendita. Il dipartimento di trasporti e logistica per l'arte assicura ogni fase della movimentazione di singoli oggetti o collezioni di opere in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar. Open Care offre servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau di massima sicurezza per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, oggetti preziosi e documenti. Il personale altamente qualificato e l'impiego delle più avanzate tecnologie fanno di Open Care l'unica società privata europea in grado di fornire soluzioni integrate per le molteplici esigenze legate alla valorizzazione di patrimoni artistici. La clientela è rappresentata da istituti bancari e assicurativi, aziende, operatori del settore dell'arte (galleristi, dealer, antiquari, case d'asta), amministrazioni pubbliche, musei, fondazioni, enti religiosi e collezionisti privati.

Il settore Arte e Cultura ha evidenziato nel corso dell'esercizio un pieno consolidamento della ripresa post pandemia, registrando un incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di 0,5 milioni di euro grazie alla valorizzazione degli spazi dell'immobile Frigoriferi Milanesi, alle attività dei servizi per l'arte ed alle attività del Palazzo del Ghiaccio. L'incremento dei ricavi si è riflesso in buona parte sui margini operativi (margine operativo

lordo al 31 dicembre 2023 di 2,8 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022) che hanno beneficiato anche della riduzione del costo delle utilities. Il risultato ante imposte è positivo di 1,5 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

### Altre attività

Per quanto riguarda le Altre attività, nel mese di novembre 2023 il Gruppo ha ceduto a terzi la partecipazione nella controllata Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia. Gli effetti economici ante imposte della cessione sono positivi per 2,7 milioni di euro.

Tale cessione ha permesso di migliorare il margine operativo lordo dell'esercizio pari a 1,3 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Il settore alberghiero ha migliorato di 0,4 milioni il margine operativo lordo passando da un valore di 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 0,7 milioni di euro. Il risultato ante imposte è positivo di 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2023 rispetto a un valore negativo di 2,4 milione di euro al 31 dicembre 2022.

## European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2023

### Cambiamento climatico

Lo Sviluppo immobiliare, attività principale nell'ambito del comparto immobiliare del Gruppo Bastogi, è direttamente connesso alle principali tematiche legate ai cambiamenti climatici. Se infatti, da una parte, ai progetti di sviluppo viene richiesta una elevata capacità di adattamento all'ambiente circostante, sia in termini di rispetto dei vincoli ambientali di varia natura che di capacità di controllare i rischi e le criticità causate dai cambiamenti climatici, dall'altra parte gli edifici di nuova edificazione hanno un impatto significativo sull'ambiente nel quale si inseriscono.

Il Gruppo, da ancor prima che fosse introdotto a livello di metodologie di rendicontazione il concetto di misurazione delle performance non finanziarie, ragiona in ottica di qualità e sostenibilità dei prodotti immobiliari. La realizzazione del primo comparto di Milanofiori, le cui opere iniziarono nella seconda metà degli anni '70, è infatti improntato ai moderni concetti di sostenibilità, per la particolare attenzione alle dotazioni di verde ed allo spazio ad esso dedicato che costituisce uno dei più importanti parametri di carattere ambientale per la misurazione della qualità della vita. Una ricerca botanica del tempo consentì di "inventariare" nell'area, su una superficie a verde intensivo di 150.000 mq, 70.000 arbusti e 3.000 alberi, ripartiti su 200 specie diverse per colori, forme, fioriture e strutture vegetali<sup>1</sup>. Per ulteriori approfondimenti si veda la sezione relativa agli aspetti ambientali e sociali della gestione ("La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi") con particolare riferimento ai terreni di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alle attività ivi svolte dalla controllata Società Agricola S. Alberto.

Per quanto riguarda le iniziative più recenti, tutti gli immobili realizzati rispondono ai requisiti di efficienza energetica, sostenibilità ambientale e qualità degli spazi.

Il Gruppo opera da sempre considerando prioritari due aspetti:

- gestione responsabile e sostenibile del suolo
- sviluppo di progetti immobiliari sostenibili

Con riferimento alla gestione responsabile e sostenibile del suolo il Gruppo cerca di mantenere i terreni di proprietà, siano essi agricoli e/o in attesa di edificazione, in buono stato di fertilità e conservazione, fatto che costituisce il presupposto per il successivo rafforzamento della presenza della natura e della bio-diversità nelle aree una volta urbanizzate. Per una disamina più puntuale di tali tematiche si veda la sezione relativa agli aspetti ambientali e sociali della gestione ("La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi").

I progetti di sviluppo immobiliare sono pensati con attenzione ai criteri di sostenibilità ambientale e in particolare:

- con riferimento al consumo di suolo: mediante un'opportuna stima della localizzazione e concentrazione volumetrica degli edifici;
- con riferimento al corretto utilizzo delle risorse idriche: attraverso il recupero e il riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie;
- con riferimento al risparmio energetico: tramite l'utilizzo delle migliori tecnologie attive e passive e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per la realizzazione di interventi a basso impatto. Ad esempio, il sistema di teleriscaldamento a servizio di

<sup>1</sup> Monografia "Milanofiori – Verso una città policentrico-regionale", 1991.

tutto il comparto di Milanofiori Nord, che persegue obiettivi di efficienza energetica, è coerente con gli obiettivi di mitigazione del clima e di riduzione dell'impatto ambientale degli edifici;

- con riferimento alla produzione di CO<sub>2</sub>: attraverso la completa eliminazione all'interno degli edifici di apparecchiature che utilizzano combustibili;
- con riferimento all'economia circolare: grazie all'utilizzo di materiali riciclabili.

Inoltre, viene prestata attenzione alla ricerca di un equilibrio tra densità nei luoghi e valorizzazione degli spazi pubblici che, unitamente all'utilizzo di materiali appropriati e al dimensionamento degli spazi verdi permette, tra l'altro, di contenere i potenziali effetti di surriscaldamento (c.d. "isole di calore").

Per maggiori informazioni si vedano (i) la sezione relativa ai rischi specifici del Gruppo (paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare"), (ii) la sezione relativa agli aspetti sociali e ambientali della gestione ("La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi") nonché (iii) la sezione dove viene descritto il principale progetto di sviluppo immobiliare del Gruppo nell'area AT1 a Rozzano (paragrafo "Principali società del Gruppo – Camabo e Infrafin").

Per quanto riguarda invece gli immobili esistenti, con riferimento ai principali beni di natura strumentale quali il Forum e l'immobile Frigoriferi Milanesi sono in corso di valutazione ipotesi di miglioramento delle prestazioni energetiche coerenti con gli obiettivi programmatici di lungo termine indicati dalle autorità in ambito ESG con la finalità di migliorare l'impatto ambientale degli stessi. Con le medesime finalità, sono in corso di valutazione ipotesi di installazione di impianti fotovoltaici atti a fornire energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili in sostituzione delle attuali forniture di tipo tradizionale, così da migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e l'impatto ambientale degli stessi. In particolare, si sta attualmente valutando la fattibilità tecnico-economica di installazione di tali impianti nelle strutture commerciali di Milanofiori Nord e sull'immobile di Rottofreno.

A livello di reporting finanziario i potenziali impatti derivanti dalle tematiche connesse con il cambiamento climatico riguardano (i) la continuità aziendale e (ii) il *fair value* dei beni immobiliari con le potenziali conseguenze sulle risultanze dei test di impairment.

Rispetto alla continuità aziendale (come riportato nella sezione relativa ai rischi relativi all'attività specifica del Gruppo) una gestione virtuosa dei rischi e delle opportunità connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare costituisce un fattore rilevante al fine della creazione di valore nel medio-lungo periodo e pertanto costituisce un elemento rilevante per garantire continuità alle operazioni del Gruppo nel medio lungo periodo.

Per quanto attiene al *fair value* dei beni immobiliari con le potenziali conseguenze sulle risultanze dei test di impairment, per ottenere le migliori certificazioni di sostenibilità ESG i progetti di sviluppo immobiliare del Gruppo mirano al raggiungimento di elevati standard qualitativi sia in termini di materiali che di tecnologie utilizzate con relative conseguenze sui costi di trasformazione e sui ricavi ipotizzati. I periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano individuato che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, l'hanno riflessa in maggiori costi di trasformazione e/o sul valore di mercato dei beni medesimi. Si rimanda alle note descrittive al bilancio per quanto attiene le tematiche connessa alla recuperabilità del valore contabile dei beni immobiliari.

### Contesto generale macroeconomico

Per una disamina del generale contesto macroeconomico si veda quanto riportato nella sezione dei principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti ai paragrafi “Rischi connessi alle condizioni generali dell’economia” e “Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo”.

I fenomeni che hanno avuto maggiore impatto a livello di reporting finanziario nel corso dell’esercizio sono stati:

- dinamica dei tassi di interesse
- dinamica inflattiva

Nel corso dell’esercizio si è assistito ad un aumento dei tassi di interesse che ha coinvolto principalmente le scadenze brevi. I parametri Euribor con scadenze a 3 mesi e 6 mesi, che costituiscono la base cui sono generalmente ancorati i finanziamenti a tasso variabile, hanno infatti registrato incrementi significativi, passando rispettivamente da 2,16% e 2,73% a fine 2022 a 3,96% e 3,91% a fine 2023. Per le scadenze più lunghe (oltre i 12 mesi), dopo i temporanei incrementi registrati in corso d’anno, nel corso degli ultimi mesi del 2023 si è assistito ad una tendenza alla stabilizzazione/riduzione con alcuni parametri finanziari come l’IRS (Interest Rate Swap) con scadenza a 10 anni, parametro indicatore del tasso di interesse privo di rischio e principale parametro di riferimento per i finanziamenti a tasso fisso, che ha registrato una riduzione a 2,49% a fine 2023 (media bid-ask rate) rispetto a 3,16% a fine 2022<sup>2</sup>. La descritta dinamica dei *tassi di interesse* ha avuto i seguenti riflessi di reporting finanziario:

- aumento dell’onerosità di alcuni finanziamenti a tasso variabile: si veda la relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni;
- aumento delle passività riconducibili alla variazione di fair value degli strumenti finanziari derivati: gli effetti positivi da valutazione degli strumenti finanziari derivati riconducibili all’aumento dei tassi di interesse a breve sono stati più che compensati da quelli negativi conseguenti la riduzione dei tassi a medio-lungo termine. Le variazioni negative di fair value sono state rilevate con contropartita il conto economico dell’esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accesi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione; si vedano le note descrittive al bilancio per gli approfondimenti di dettaglio;
- svalutazione di alcuni crediti finanziari;

Per quanto attiene invece l’inflazione, sebbene in fase di rallentamento, è rimasta elevata con conseguente impatto sui costi operativi della Società e del Gruppo; si rimanda alla relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni.

Con riferimento alla valutazione dei beni immobiliari, l’attuale situazione macroeconomica (andamento dei tassi di interesse, inflazione ancora elevata, politiche monetarie ancora restrittive) può certamente generare un maggiore livello di incertezza nella determinazione dei fair value dei beni. In detto ambito il Gruppo, da una parte, ricorre a periti indipendenti per la valutazione della quasi totalità del portafoglio immobiliare e, dall’altra, adottando il postulato del costo storico come *basis of accounting* risulta comunque meno sensibile alle variazioni di fair value dei singoli beni. Nell’esercizio in esame il *fair value* dei beni immobiliari ha comunque mostrato una sostanziale stabilità rispetto all’esercizio precedente in quanto gli effetti negativi conseguenti l’aumento dei tassi di attualizzazione in ragione dei maggiori costi di provvista finanziaria sono stati compensati da quelli positivi

---

<sup>2</sup> Fonte “Il Sole 24 Ore”.

derivanti dalle previsioni di maggiori ricavi per effetto dei meccanismi di recupero dell'inflazione.

## **Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto**

### *Rischi connessi alla continuità aziendale*

Il Gruppo monitora costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura.

Con riferimento al comparto immobiliare, che mostra un maggiore grado di rigidità in termini di abbinamento di fabbisogni finanziari e relative coperture, gli Amministratori di Brioschi Sviluppo Immobiliare hanno elaborato un piano finanziario per gli esercizi 2024 e 2025. Tale piano ipotizza:

- per il 2024, incassi operativi determinati con criteri prudenziali ipotizzando (i) il perfezionamento delle sole cessioni immobiliari coperte da accordo preliminare di vendita e (ii) l'operatività dei soli contratti di locazione in portafoglio al 31 dicembre 2023;
- per il 2025, incassi operativi relativi alla cessione di asset e contratti di locazione comunque ritenuti sostenibili e realizzabili;
- il rifinanziamento/riscadenziamento nel corso del 2024 di alcune posizioni debitorie verso il sistema bancario per complessivi circa 7,3 milioni di euro, la cui realizzazione appare anch'essa ragionevole.

Per quanto riguarda invece le attività non immobiliari (principalmente Intrattenimento, Arte-Cultura e Alberghiero), una volta consolidata nel medio-lungo termine l'esposizione finanziaria della controllata Frigoriferi Milanesi, pari a 6,7 milioni di euro alla data di sottoscrizione del nuovo finanziamento ipotecario (febbraio 2024), si ritiene che le positive performance operative consuntivate nonché quelle attese per il futuro possano generare nei prossimi anni flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

Sulla base delle considerazioni riportate, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, che hanno peraltro permesso di evidenziare al 31 dicembre 2023 disponibilità liquide per oltre 18 milioni di euro, gli Amministratori ritengono pertanto appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e separato di Bastogi al 31 dicembre 2023.

Peraltro, anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari ipotizzati, il Gruppo ha previsto negli attuali piani significativi investimenti che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati permettendo di soddisfare l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità la cui cessione, al momento non prevista nei piani aziendali, potrebbe anch'essa ampiamente soddisfare eventuali fabbisogni.

### *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 Bastogi si relaziona.

L'attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da un elevato livello di incertezza. Nelle principali economie mondiali stanno infatti emergendo alcuni segnali di indebolimento dell'attività economica con conseguente rallentamento della crescita prevista (il PIL mondiale è previsto al 2,7 per cento nel 2024<sup>3</sup>) come conseguenza delle politiche monetarie restrittive, del conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese nonché degli attuali elevati rischi di natura geo-politica (in particolare in Medio Oriente). Sebbene il rallentamento dell'inflazione non abbia ancora permesso una riduzione dei tassi di interesse di riferimento, le previsioni future al ribasso hanno tuttavia giustificato un leggero allentamento delle tensioni presenti sui mercati finanziari internazionali.

Nell'area dell'euro l'attività economica resta debole in ragione dello scarso dinamismo della domanda interna ed estera. Nonostante la persistente debolezza del ciclo economico, l'occupazione ha continuato a crescere. Si è consolidato il processo di disinflazione e le proiezioni indicano un ritorno ad una inflazione nell'intorno del 2% a partire dal 2025.

La BCE ha lasciato invariati i tassi di interesse di riferimento e pertanto i passati rialzi dei tassi ufficiali hanno continuato a trasmettersi al costo dei finanziamenti a famiglie e imprese con conseguente notevole diminuzione della domanda di credito.

In Italia le medesime difficili condizioni di accesso al credito, unitamente a prezzi delle utilities ancora elevati, hanno frenato la crescita economica con la sola eccezione del settore delle costruzioni che ha continuato a beneficiare degli incentivi fiscali. L'occupazione è tuttavia cresciuta nel corso dell'anno caratterizzata, peraltro, da una robusta dinamica salariale. Si sta intensificando il calo dell'inflazione anche se la restrizione monetaria continua a trasmettersi al mercato del credito con una dinamica dei prestiti che rispecchia ancora la marcata debolezza della domanda di finanziamenti e la rigidità dei criteri di offerta, coerentemente con l'orientamento restrittivo di politica monetaria.

Il 2024 è atteso essere caratterizzato da una crescita economica ancora debole (+0,6%, sostanzialmente in linea con i dati 2023) nonostante un'inflazione in ulteriore ribasso (1,9% rispetto al 5,9% nel 2023). In tale contesto, il miglioramento delle condizioni di accesso al credito si pone dunque come elemento essenziale per rilanciare la crescita.

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

### *Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo*

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tiene conto dei possibili, e al momento non quantificabili, effetti derivanti da un eventuale peggioramento della generale situazione macroeconomica.

---

<sup>3</sup> Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2024.

## 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.

Le evoluzioni macroeconomiche e in particolare quelle dei tassi di interesse hanno determinato nel corso del 2023 un rallentamento degli investimenti immobiliari in tutte le asset class.

Il settore uffici è stato fortemente penalizzato da un atteggiamento attendista degli investitori, in particolar modo esteri, con una ridotta presenza di transazioni di grandi dimensioni. Le difficili condizioni del mercato del debito hanno infatti contribuito a deprimere il mercato, con un impatto sia sulle operazioni Core, dove gli investitori sono stati sostanzialmente obbligati a procedere full equity, sia sulle operazioni value-add dove il costo del finanziamento ha un impatto spesso critico sul potenziale prezzo di acquisto. In detto ambito l'aumento dei tassi di interesse e il clima di incertezza generale derivante dal contesto macroeconomico hanno infatti continuato a spingere al rialzo i rendimenti netti.

L'interesse per l'asset class logistica, nonostante sia stato anch'esso influenzato dal rallentamento macroeconomico, è rimasto invece forte principalmente grazie alle prospettive positive del settore e ai buoni risultati in termini di assorbimento.

Il settore Retail ha continuato a faticare non poco a uscire dalla crisi con volumi di nuovi investimenti contenuti. Le transazioni hanno principalmente interessato piccoli centri commerciali, prevalentemente ubicati in location secondarie, mentre la disponibilità di prodotto high-street continua a vedere come protagonisti investitori privati su operazioni di volumi spesso esigue.

Il settore ricettivo ha ridotto gli investimenti complessivi con operazioni di taglio medio-piccolo e la conferma di interesse per i progetti di conversione di immobili direzionali in prodotti ricettivi *upscale*. Il mercato dell'ospitalità ha comunque dato segnali positivi nei principali parametri di mercato con previsioni positive anche per il 2024.

Il mercato residenziale permane in una fase di incertezza connesso all'aumento dei costi delle edificazioni. Se la fascia di potenziale clientela medio-alta ha la capacità economica di assorbire l'aumento dei costi di uscita dei progetti, in questa fase la situazione rimane più problematica per le fasce medio-basse.

Tra i prodotti "non tradizionali" segnaliamo i Data Center che rappresentano una asset class destinata a giocare un ruolo chiave nel futuro in grado di attirare l'interesse sia degli operatori che degli investitori, grazie all'atteso sviluppo esponenziale di "cloud computing" e intelligenza artificiale.

Tra gli aspetti più rilevanti per futuro vi saranno la rigenerazione e l'upgrade tecnologico degli asset. Per quanto riguarda gli uffici in termini di rigenerazione si rende necessaria

una forte accelerazione in quanto nelle principali città del mondo la maggior parte degli edifici direzionali oggi esistenti sarà ancora in uso nel 2050. Una profonda riqualificazione garantirà inoltre una considerevole riduzione dei costi dell'energia a parità di superfici. Anche la tecnologia avrà sempre maggiormente un ruolo chiave in un contesto in cui gli spazi vengono utilizzati in modo più dinamico.

In tale contesto si accentuerà la separazione tra i mercati di uffici prime e non prime: l'interesse di investitori e domanda continuerà ad orientarsi su spazi con location eccellenti e ben collegate, anche in ragione del consolidamento di modelli di lavoro ibridi, sulla flessibilità degli spazi lavorativi e sulle caratteristiche di sostenibilità (energetica e sociale) degli edifici. E proprio la vivibilità degli spazi sarà un fattore determinante per la buona riuscita di mercato degli spazi direzionali, rendendo tra l'altro premianti certificazioni che tengono conto del benessere degli occupanti.

Il retail proseguirà nel percorso di ripensamento di gran parte del proprio assetto per entrare in una nuova fase di mercato. Il nuovo contesto sta infatti avendo impatti importanti sia sulla destinazione degli spazi che sulla ricerca di nuovi format per le strutture retail. Ne sono esempio la creazione di aree per smart working, servizi sportivi e di intrattenimento all'interno di sempre più strutture. La collaborazione tra i vari attori principali della galleria diventerà un fattore di successo e di sostenibilità degli asset retail nel medio-lungo termine. Perché gli investimenti immobiliari possano ritornare a crescere in modo stabile e duraturo sono certamente auspicabili il ritorno a condizioni distese di accesso al credito, una stabilizzazione e riduzione dei costi di edificazione e una fiscalità non penalizzante.

### *Intrattenimento*

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità anche se il settore più specifico dell'intrattenimento dal vivo presenta frequenti e significativi segnali di anti-ciclicità.

Nonostante l'attuale situazione macroeconomica caratterizzata da una crescita economica ancora incerta in ragione delle possibili evoluzioni della situazione geo-politica (conflitti in Ucraina e Medio-Oriente) nonché delle tematiche che attualmente caratterizzano il contesto macroeconomico (inflazione in riduzione, il settore ha consuntivato una piena ripresa delle operazioni con dei livelli di attività superiori al periodo pre pandemia.

La pianificazione di nuove strutture da parte del Comune di Milano correlate anche all'aggiudicazione da parte di Milano Cortina delle Olimpiadi invernali del 2026 rappresenta infine un fattore da considerare in ottica di prospettive di medio-lungo termine.

### *Arte e Cultura*

Il mercato dell'arte dell'ultimo anno è stato caratterizzato da una notevole contrazione degli investimenti da parte dei collezionisti, sia in America che in Europa ed Asia. Ad un periodo nel quale il Covid e la guerra russo-ucraina hanno contribuito ad innalzare l'inflazione, ha fatto seguito un 2023 contraddistinto dall'infuocarsi del conflitto israelo-palestinese, con un conseguente consistente innalzamento dei tassi di interesse delle banche europee e americane. In logica conseguenza si è assistito a un deciso spostamento di capitali verso investimenti sicuri con tassi d'interesse alti, piuttosto che investimenti nel più volatile mercato dell'arte.

Le aste del 2023, si sono concluse con un bilancio certamente negativo, sia per ciò che concerne il mercato italiano che quello internazionale e si presume che questo andamento durerà anche per buona parte del 2024.

Per quanto riguarda l'arte moderna e contemporanea, a New York, nel mese di maggio sono state messe all'asta alcune note collezioni: Ostin da Sotheby's, Newhouse e Gerald Fineberg da Christie's e proprio la vendita di questa ultima collezione ha mostrato un ridimensionamento dei prezzi per opere di interesse internazionale. Il dato più sorprendente non si è ravvisato tanto nei bassi prezzi di acquisizione da parte dei compratori rispetto alle stime di partenza delle opere, quanto nell'accettazione di una forte riduzione delle riserve d'asta da parte del proprietario, nettamente inferiori alle stime minime.

La fiera d'arte di Basilea di giugno, il più importante evento fieristico nel mondo dell'arte, ha riscontrato una diminuzione di presenze soprattutto da parte dei collezionisti americani. L'acquisizione da parte della società proprietaria di Artbasel della fiera parigina già denominata Fiac, ed ora diventata Artbasel Paris Plus, ha spinto molti collezionisti a preferire la capitale francese nel mese di ottobre piuttosto che la più piccola e meno attraente Basilea in giugno. Già Christie's e Sotheby's avevano spostato molte vendite da Londra a Parigi grazie alla libera circolazione dei beni nei paesi europei e la conseguente minor tassazione rispetto al Regno Unito; la capitale francese si sta consolidando come un polo importante alternativo a Londra.

Il mercato in Italia, già non particolarmente brillante negli ultimi tempi, nel 2023 è stato animato dall'interesse puntuale solo per pochissimi artisti. Piero Dorazio, Giuseppe Capogrossi, Carla Accardi e i monocromi di Mario Schifano attirano collezionisti disposti a spendere cifre considerevoli ma si tratta di una nicchia di mercato relativamente contenuta.

Anche il mercato degli Old Masters Paintings dell'ultimo anno si conferma debole nel complesso, secondo una tendenza in atto ormai da diversi anni. All'interno del comparto sono però significative le differenze nell'andamento di mercato di singoli filoni e di opere con particolari caratteristiche.

I risultati globali, nella grande maggioranza dei casi poco incoraggianti, sono infatti equilibrati dal notevole aumento dei prezzi delle opere d'arte appartenenti alla categoria dei "trophy asset". Si tratta di opere eseguite da artisti di fama internazionale che assecondano un gusto trasversale. Sono opere museali, di certa autografia, ottimo stato di conservazione, elevata riconoscibilità. Questi "asset" sono contesi da una clientela internazionale plurimilionaria non necessariamente composta da collezionisti di Old Masters ma che riconosce l'eccezionalità di queste opere e, di conseguenza, il prestigio. Si registrano infatti risultati d'asta molto alti rispetto ai risultati medi del mercato di maestri antichi e proprio per questo fungono da contrappeso agli scarsi risultati delle opere che, diversamente dai decenni scorsi, non trovano più apprezzamento da parte del mercato.

L'arte antica di medio-basso livello, che negli anni 2000 si mostrava ancora assai florida, ora vive un periodo di crollo, ben dimostrato dai risultati di vendita pari a quelli che le opere ottenevano quarant'anni fa e con un'alta percentuale di invenduti. Si tratta soprattutto di opere di bassa qualità artistica e compromesso stato di conservazione ma anche di opere di un'accettabile qualità con soggetti un tempo considerati commerciali, come nature morte, battaglie, paesaggi o capricci architettonici. All'interno del comparto di maestri antichi

queste tipologie di opere rappresentano la porzione numericamente dominante e la curva discendente dei valori di vendita non dà segni di recupero, ridimensionando di anno in anno il giro d'affari del settore. Sebbene la perdita di dinamicità di un mercato possa dipendere da diversi fattori quali incertezze politiche, economiche e cambiamenti nella distribuzione della ricchezza globale, in questo caso l'impatto dell'evoluzione del gusto gioca un ruolo determinante.

Unica nota positiva rilevabile nella diffusa situazione di crisi dell'arte antica è che pare diffondersi una nuova capacità di trovare il "bello" anche in alcune opere minori: saper rilevare delle caratteristiche qualitative indipendenti dall'autografia. Ciò è riscontrabile in ciascuno dei filoni stilistici e periodi storici e potrebbe determinare, in futuro, un nuovo approccio selettivo in linea con l'evoluzione di una cultura globalizzata, meno legata alla tradizione visiva eurocentrica. Questa tendenza premia piuttosto l'immediata lettura compositiva, colori chiari e contorni definiti.

### Rischi connessi all'attività specifica

*Rischi connessi alla concessione di appalti* - Il Gruppo Bastogi 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 Bastogi 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 Bastogi 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 Bastogi.

*Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare* - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Bastogi 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 urbanistica potrebbero influire negativamente sui 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.

*Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare* - La valutazione dei progetti di sviluppo immobiliare si è basata, storicamente, su criteri di tipo edilizio-urbanistico, rispondenti prevalentemente a logiche di attrattività commerciale degli edifici e del sito di pertinenza dei medesimi. La crisi climatico-ecologica a livello planetario, nonché in linea più generale il crescente *focus* sui temi di sostenibilità, ha generato un'integrazione di prospettiva, per cui la qualità di un immobile viene sempre più valutata anche in rapporto al suo potenziale impatto sull'ambiente esterno. Nei progetti di sviluppo immobiliare risulterà dunque maggiormente critico, come rischio/opportunità, il potenziale impatto degli edifici sull'ambiente in relazione all'utilizzo delle risorse idriche ed energetiche, alla produzione di CO<sub>2</sub> e al ciclo di vita dei materiali nonché il potenziale impatto sociale in relazione alla qualità della vita e dell'ambiente e quindi al benessere degli utilizzatori che usufruiscono degli spazi pubblici e privati generati dalle operazioni immobiliari.

Tutti gli edifici realizzati dal Gruppo negli ultimi anni hanno ottenuto importanti certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e di qualità della vita degli occupanti, tra cui LEED e WELL, livelli Gold e Platinum. Particolare attenzione è stata posta al progetto degli spazi asserviti all'uso pubblico.

Tali elementi costituiscono per Bastogi un fattore rilevante al fine della creazione di valore nel medio-lungo periodo anche in ragione del fatto che la maggioranza degli investitori ha recentemente dichiarato che in futuro acquisirà solo immobili con certificazioni ESG e provvederà a ricostituire i portafogli in ottica di sostenibilità ambientale.

### *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 descrittive al bilancio per ulteriori indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

*Rischio di liquidità* - La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di linee di credito, sia la copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per una disamina approfondita del rischio di liquidità si rimanda al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale".

*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. Alcuni finanziamenti peraltro sono a tasso fisso.

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 2023 di 8,8 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data di riferimento da un punto di vista contabile detti contratti sono valutati come strumenti di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2023 pari a 17,6 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 a valere su una porzione del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord . Alla data di riferimento da un punto di vista contabile anche detto contratto è valutato come strumento di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2023, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2023 per complessivi 48,5 milioni di euro.

*Rischio di credito* - Il rischio di credito del Gruppo è prevalentemente legato all'operatività aziendale ed è descritto nelle specifiche sezioni delle Note esplicative.

## Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo

### Bastogi spa

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 e nomina di un membro del consiglio di amministrazione

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi, riunitasi il 22 maggio 2023 tramite il Rappresentante Designato, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, che evidenzia una perdita di 8.611.807 euro, e ha deliberato di ripianare la perdita dell'esercizio corrente e le perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, pari a euro 24.369.145, mediante l'utilizzo di parte della riserva da fusione; di distribuire ai soci un dividendo ordinario unitario di 0,009 euro, al lordo delle ritenute di legge, per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo, ponendo il dividendo in pagamento a partire dal 4 ottobre 2023, con stacco cedola il 2 ottobre 2023 e record date il 3 ottobre 2023.

L'assemblea ha inoltre confermato consigliere la dottoressa Barbara Masella, che il 26 giugno 2023 ha rassegnato le dimissioni per sopravvenuti motivi personali. Il 10 luglio 2023 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi S.p.A. ha dunque cooptato a norma dell'art. 2386 c.c., quale consigliere non esecutivo e indipendente ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di Corporate Governance, la dottoressa Rebeca Gómez Tafalla e l'ha altresì nominata componente del comitato nomine e remunerazioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre nominato, quale membro del comitato controllo e rischi fino alla scadenza del mandato, la dottoressa Benedetta Azario, consigliere non esecutivo e non indipendente.

#### Accordo di modifica di alcuni termini contrattuali del finanziamento chirografario di Unicredit

Nel mese di marzo 2023 è stata ottenuta una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali del finanziamento chirografario concesso da Unicredit. Gli accordi hanno previsto una estensione di 12 mesi della durata (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un *soft amortizing*.

### Risultato d'esercizio

L'esercizio al 31 dicembre 2023 si chiude con una perdita complessiva di 3,7 milioni di euro rispetto a 8,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il miglioramento è principalmente attribuibile ad una contrazione della perdita da interessenza nelle partecipate per 3,1 milioni di euro, derivante principalmente da una minore svalutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare anche in ragione di una maggiore stabilità di alcuni valori immobiliari rispetto all'esercizio precedente, nonché alla contabilizzazione nell'esercizio di maggiori proventi da consolidato fiscale per circa 2,2 milioni di euro.

Da un punto di vista operativo il margine operativo netto migliora di 0,3 milioni di euro passando da una perdita di 2,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a una perdita di 2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2023 mentre la gestione finanziaria aumenta il passivo di 0,1 milioni di euro per effetto dell'aumento dei tassi di interesse di mercato.

Nel 2023 il capitale investito si è ridotto da 142,9 milioni di euro a 137,5 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio è negativa per 5,4 milioni di euro, rispetto a 6,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 è pari a 132,2 milioni di euro rispetto a 136,9 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo d'esercizio e alla distribuzione di dividendi avvenuta nel corso dell'anno.

### Conto economico riclassificato di Bastogi spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2023	31 dic 2022
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>1.005</b>	<b>793</b>
Costi per servizi	(1.829)	(2.216)
Costi del personale	(972)	(879)
Altri costi operativi	(302)	(72)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.098)</b>	<b>(2.374)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(173)	(177)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.271)</b>	<b>(2.551)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(2.544)	(5.604)
Risultato della gestione finanziaria	(1.117)	(965)
Imposte	2.225	509
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(3.707)</b>	<b>(8.612)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	8	81
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(3.699)</b>	<b>(8.531)</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Bastogi spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Immobili, impianti e macchinari	764	259
Altre attività immateriali	5	5
Partecipazioni	178.666	179.499
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	22.288	37.047
(Altre passività correnti e non correnti)	(65.014)	(74.693)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>137.531</b>	<b>142.940</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>132.160</b>	<b>136.876</b>
(Disponibilità liquide)	(81)	(39)
Debiti verso banche	1.880	1.977
Passività da leasing	246	262
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>2.045</b>	<b>2.199</b>
Debiti verso banche	2.702	3.791
Passività da leasing	624	73
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>3.326</b>	<b>3.864</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>5.371</b>	<b>6.064</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>137.531</b>	<b>142.940</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato dell'esercizio	Patrimonio Netto
<b>Bilancio d'esercizio della Capogruppo</b>	(3.707)	132.160
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	-	(153.608)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	5.027	-
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(211)	159.551
<b>Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio Netto</b>	1.874	2.017
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e</b>	336	(126.366)
<b>Effetto fiscalità anticipata/differita</b>	(1.354)	15.252
<b>Altre</b>	1.706	(631)
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>3.671</b>	<b>28.375</b>

## Principali società del Gruppo

Nel seguito si riportano i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo Bastogi, raggruppate per settore di attività.

### Immobiliare

#### **Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata da Bastogi al 50,057%)**

##### Definizione di una posizione debitoria chirografaria

Nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria di 3,1 milioni di euro prevedendo un pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2,85 milioni di euro. Gli effetti economici derivanti dalla definizione sono positivi per 0,4 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

##### Risoluzione consensuale del contratto di sub-locazione di una porzione dell'edificio "U3"

Nel mese di giugno 2019 Diamante Re, locatore dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord, aveva sottoscritto con la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare un contratto di sub-locazione di una porzione del medesimo edificio. Nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha risolto consensualmente detta locazione passiva rappresentata nel bilancio consolidato come un'operazione di riaffitto di una porzione dell'immobile venduto (c.d. "sale and leaseback"). L'operazione ha generato un provento di 0,3 milioni di euro e ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta consolidata grazie alla cancellazione di passività da leasing per 4,3 milioni di euro.

##### Cessione della partecipazione in Milanofiori Energia

Il 16 novembre 2023 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto l'intera quota detenuta in Milanofiori Energia S.p.A., pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A. ("Getec"). Nel medesimo contesto, anche Amafin S.p.A., proprietaria del restante 30% del capitale ha ceduto a Getec la propria quota.

Milanofiori Energia è proprietaria di un impianto di cogenerazione e della connessa rete di teleriscaldamento privata al servizio del quartiere Milanofiori Nord ad Assago e con la vendita della partecipazione il Gruppo ha cessato l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

Il prezzo di vendita per la quota del 70% di proprietà di Brioschi è pari a 3,2 milioni di euro ed è stato integralmente pagato dall'acquirente.

Gli effetti economici della cessione nel bilancio consolidato di Bastogi sono positivi per 2,7 milioni di euro.

#### **Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo - Progetto Milanofiori Nord (partecipate al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)**

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del

Comune di Assago, su cui è in fase di ultimazione la realizzazione del progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento (“slp”) con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2), comprende, tra l’altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L’area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l’albergo. 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 (di cui 61.000 mq circa detenuti dal Gruppo come investimenti immobiliari) e sono in corso valutazioni da parte di Milanofiori Sviluppo in merito allo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di slp.

#### Cessione di una parte delle quote del Fondo Fleurs

Il 31 maggio 2023 la controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l. ha venduto a un investitore professionale n. 20,473 quote del Fondo Fleurs (pari al 6,125%), il fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) che nel mese di agosto 2022 aveva acquistato da Milanofiori Sviluppo gli edifici “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

Il corrispettivo per la vendita, inclusivo dei ratei maturati fino alla data di cessione, è pari 5,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione. A livello di bilancio consolidato, gli effetti economici derivanti dalla menzionata cessione sono positivi per 2,8 milioni di euro.

#### Acquisto di un’area edificabile a Milanofiori Nord per complessivi 12.725 mq di SLP e relativo contratto di finanziamento

Il 28 giugno 2023 Milanofiori Sviluppo ha acquistato dalla società consociata Milanofiori 2000 un’area edificabile a Milanofiori Nord con annessa tutta la potenzialità edificatoria (complessivi 12.725 mq di superficie lorda di pavimento) che residuava nella disponibilità di Milanofiori 2000 nell’ambito del menzionato progetto di sviluppo. Il prezzo, pari a 10 milioni di euro, è stato determinato anche sulla base di apposita perizia redatta da terzo indipendente. Trattandosi di operazione infragruppo non si segnala alcun effetto contabile sul bilancio consolidato del Gruppo.

Per l’acquisto dell’area edificabile Milanofiori Sviluppo ha ottenuto dal sistema creditizio un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine pari al prezzo di acquisto. Il finanziamento prevede un rimborso bullet alla scadenza finale del 2026 e un tasso di interesse pari all’Euribor 6 mesi (con previsione di floor a zero) aumentato di un margine di 250 basis point, maggiorato di ulteriori 30 basis point per ogni periodo semestrale di interessi successivo al primo. Oltre la garanzia ipotecaria sull’area è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento. Il finanziamento richiede infine il rispetto di parametri finanziari (“Loan To Value”) dipendenti sia dal valore di mercato dell’area che dal Net Asset Value delle quote detenute nel Fondo Fleurs.

## **Camabo (partecipata da Bastogi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%) e Infrafin (partecipata da Camabo al 100%)**

Camabo detiene la partecipazione in Infrafin (controllata al 100%) che è proprietaria di un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda (originari potenziali 325.500 mq, ora ridotti a 310.000 mq) 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, Infrafin 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 circa 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 che procede nei tempi previsti (adozione in data 21 febbraio 2024).

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT (successivamente pubblicata il 6 marzo 2024) che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center. In detto ambito, nel mese di luglio 2023 Infrafin ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024 al fine di verificare la possibilità di realizzare uno stadio sull'area.

## **Partecipazioni non consolidate**

### **Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare (partecipato al 50% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)**

Nel mese di dicembre 2007 la Società ha sottoscritto il 50% delle 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.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di 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, nei precedenti esercizi gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

### **Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs (partecipato da Milanofiori Sviluppo al 22,1%)**

Nell'agosto 2022, nel contesto dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% Fondo Fleurs, veicolo che ha acquisito i menzionati immobili. Il Fondo Fleurs è un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da Generali Real Estate Sgr, primario operatore internazionale. Nel corso dell'anno Milanofiori Sviluppo ha venduto a Inarcassa una quota del 6,1% del fondo, riducendo la propria partecipazione al 22,1%.

Oltre a Milanofiori Sviluppo e Inarcassa, la compagine sociale del Fondo Fleurs è costituita dal Fondo Toscanini, che fa riferimento a Generali Real Estate, e dalla Fondazione EMPAIA, Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura, con quote paritetiche del 35,9%.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ai sopra menzionati immobili, mentre le passività sono riferite alle linee di credito concesse al Fondo dal sistema creditizio per finanziare gli acquisti.

## Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

### Frigoriferi Milanesi (partecipata al 100% da Bastogi)

#### Nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile "Frigoriferi Milanesi"

Il 28 febbraio 2024 la controllata Frigoriferi Milanesi ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà denominato "Frigoriferi Milanesi" per un importo complessivo di 7,6 milioni di euro. Il finanziamento è stato in parte utilizzato per rimborsare la precedente esposizione ipotecaria a valere sul medesimo complesso immobiliare (6,7 milioni di euro). La durata del finanziamento è decennale con scadenza il 31 luglio 2033 e il tasso di interesse è pari all'euribor a 6 mesi oltre uno spread di 350 bps. Il finanziamento prevede inoltre il rispetto di alcuni parametri finanziari (Loan to Value e Debt Service Coverage Ratio) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento dei risultati economici, finanziari, patrimoniali e sociali anche mediante la facilitazione e valorizzazione di progetti solidali e sostenibili.

Nonostante un miglioramento del generale contesto macroeconomico con un'inflazione in diminuzione e il venir meno della crisi energetica, permane una generale situazione di incertezza riconducibile al deterioramento delle prospettive economiche nazionali ed internazionali. Tale fatto trova fondamento in un indebolimento della domanda come conseguenza delle politiche monetarie ancora restrittive, del conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese nonché degli attuali elevati rischi di natura geopolitica (in particolare in Europa e Medio Oriente).

Per quanto riguarda il comparto immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto.

Per l'area di Milanofiori Sud, con riferimento al settore nord del comparto, proseguirà l'iter di approvazione del Piano Integrato di Intervento adottato il 21 febbraio 2024.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, per il quale nel mese di marzo 2024 è stata pubblicata la variante urbanistica al PGT, in conformità agli accordi in essere, continueranno le verifiche di F.C. Internazionale Milano S.p.A, in merito alla fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, lavorerà per consolidare e migliorare i risultati ottenuti, cercando anche nuove linee di sviluppo dell'attività.

Anche nell'ambito del settore Arte e Cultura, si focalizzerà l'attenzione per consolidare la ripresa post pandemia e proseguirà con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di sviluppo e valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Rischio di continuità aziendale".

### **Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)**

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 50 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

### **Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)**

Nel corso dell'esercizio 2023 Bastogi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate. Queste operazioni hanno principalmente riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle Note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei commenti alle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Bastogi con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 38 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

## CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI

### Bastogi / Sigg.re La Rosa

La controversia riguarda la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi ed è scaturita dalla notificazione il 23 aprile 1990 di atto di intimazione di sfratto per finita locazione da parte della Signora La Rosa, in conseguenza del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale, del Cinema Empire sito in Roma.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione<sup>4</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al risarcimento dei danni in favore della Signora La Rosa, la stessa ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Roma (sentenza n. 22438/07 del 10 ottobre 2008) la condanna della Bastogi *“al pagamento, a titolo di risarcimento del danno da occupazione di fatto, delle porzioni immobiliari site in Roma... adibite all'esercizio del Cinema Teatro Empire, della somma di Euro 640.197,07,*

<sup>4</sup> I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

A) Maredolce spa (di seguito "Maredolce") e l'avv. Vincenzo La Rosa, proprietari ciascuno di una quota pari al 50% pro indiviso dell'immobile adibito all'esercizio del "Cinema Teatro Empire" (sito in Roma, V.le R. Margherita 29/35, Via Arno 61 e Via Garigliano 19: di seguito "Cinema Empire"), con scrittura privata in data 1 dicembre 1975 hanno concesso in locazione il Cinema Empire alla Cinecattolica Induco srl (di seguito "Cinecattolica"). Il Contratto di locazione prevedeva, fra l'altro, che la locazione sarebbe cessata, senza obbligo di disdetta o di messa in mora, il 31 marzo 1990.

B) Nel corso della locazione - periodo compreso tra l'1 dicembre 1975 ed il 31 marzo 1990 - la società conduttrice (Cinecattolica) e la società comproprietaria al 50% del Cinema Empire (Maredolce), sono confluite in un unico soggetto giuridico per effetto delle operazioni societarie qui descritte per sommi capi:

- dapprima Cinecattolica si è trasformata da srl in spa e ha modificato la propria denominazione sociale in Mondialcine spa (di seguito "Mondialcine");
- successivamente, Maredolce è stata fusa per incorporazione nella società Cinestella spa (di seguito "Cinestella");
- Cinestella, a sua volta, è stata fusa per incorporazione nella Mondialcine.

Le predette vicende societarie hanno fatto sì che Mondialcine sia divenuta al contempo comproprietaria (per la quota del 50%) dell'Empire e conduttrice dello stesso.

C) Successivamente al 31 marzo 1990, data di cessazione del rapporto di locazione, Mondialcine ha continuato di fatto ad occupare i locali del Cinema Empire, protraendo l'esercizio della propria attività fino al 20 giugno 1991, data in cui ha stipulato con Safin Cinematografica spa (di seguito "Safin") un contratto di affitto di ramo d'azienda che includeva la gestione di alcune sale cinematografiche, tra cui il Cinema Empire; la durata di tale contratto veniva stabilita in 9 anni a decorrere dal 1 luglio 1991, e così fino all'1 luglio 2000.

D) Con due distinti atti pubblici del 7 ottobre 1994 Mondialcine ha stipulato i seguenti contratti:

- contratto di vendita con il quale Mondialcine ha ceduto a G.C. Cinema Spettacolo srl (poi divenuta Circuito Gestioni Cinematografiche e Sviluppo S.r.l., di seguito "C.G.C.S.") la propria quota di proprietà - pari al 50% pro indiviso - del Cinema Empire;
- contratto di cessione di ramo d'azienda con il quale Mondialcine ha ceduto alla Teseo Cinema srl (di seguito "Teseo") il ramo di azienda avente ad oggetto la gestione di alcune sale cinematografiche, tra cui il Cinema Empire, salvo il godimento del medesimo ramo d'azienda da parte dell'affittuaria Safin fino alla scadenza contrattuale dell'1 luglio 2000 (v. sopra, punto 3).

E) Successivamente, con atto del 27 novembre 1996, Mondialcine è stata incorporata per fusione in Bastogi, la quale è divenuta titolare di tutti i rapporti sostanziali e processuali di cui era parte Mondialcine.

F) Il 1° dicembre 2009, a seguito del fallimento delle società appartenenti al Gruppo Cecchi Gori che fino ad allora avevano detenuto il cinema Empire (ovvero, Safin e Teseo Cinema), la C.G. Cinema ha concesso la gestione del Cinema Empire al Gruppo Ferrero, tramite la società Mediaport S.r.l.

G) Il 30 settembre 2013, a seguito di travagliate negoziazioni iniziate nel 2010, si è perfezionato l'acquisto della proprietà del cinema Empire, sia come complesso aziendale sia dei relativi beni immobiliari, in capo alla Eleven Finance S.r.l del Gruppo Ferrero.

H) Il 9 ottobre 2015, infine, si è compiuta la fusione per incorporazione della C.G.C.S. e della Mediaport nella società Eleven Finance.

I) In conseguenza delle operazioni appena descritte la Eleven Finance è subentrata nella titolarità di tutti i diritti e rapporti giuridici facenti capo alla C.G.C.S e alla Mediaport, accentrando sia la proprietà e la detenzione dell'immobile, sia la gestione della sala cinematografica.

*per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda (2.11.2002) ex art. 1283 C.C. in favore delle parti ricorrenti [i.e. le sigg.re Emilia e Aveline La Rosa]”, oltre al pagamento delle spese processuali.*

Bastogi ha provveduto al pagamento integrale, in favore delle sigg.re La Rosa, degli importi indicati in sentenza.

La sentenza n. 22438/07 è stata impugnata avanti alla Corte d’Appello di Roma con ricorso depositato in data 10 febbraio 2009, fondato sui seguenti motivi:

- mancata limitazione temporale della responsabilità di Bastogi a partire dal 7 ottobre 1994 (data di cessione a G.C. Cinema Spettacolo S.r.l. della quota di proprietà del Cinema Empire), o, in subordine, dall’1 luglio 2000 (data di cessazione del contratto di affitto di ramo d’azienda stipulato con Safin per l’esercizio dell’attività del Cinema Empire);
- errata quantificazione dei pretesi danni, nella misura in cui il Tribunale di Roma non ha tenuto conto degli importi comunque percepiti dalla sig.ra La Rosa a seguito della cessazione del contratto di locazione;
- errata applicazione del criterio di computo degli interessi.

La Corte d’Appello di Roma, con sentenza n. 4614 del 2 marzo 2011, ha dichiarato tardivo l’appello, compensando le spese di giudizio tra le parti.

A seguito della proposizione di ricorso per Cassazione, la sentenza d’appello è stata cassata (sentenza n. 3013 del 17 febbraio 2016), con rinvio ad altra sezione della Corte d’Appello.

Bastogi, nelle more del procedimento dinanzi alla Corte di Cassazione, ha appreso che l’immobile è entrato a far parte del circuito di sale cinematografiche gestito dalla società Mediaport Cinema srl; sulla base di tale fatto, Bastogi ha diffidato Mediaport a restituire l’immobile alla Signora La Rosa.

Rimasta la diffida priva di riscontro, Bastogi ha deciso di intraprendere un giudizio finalizzato a ottenere il rilascio dell’immobile da parte della Mediaport e, in ogni caso, la condanna di Mediaport a tenere manlevata la Bastogi da qualsiasi pregiudizio riconducibile al protrarsi della situazione determinatasi.

Mentre Bastogi si accingeva a chiedere la notifica dell’atto di citazione già predisposto nei confronti di Mediaport, la signora La Rosa, con ricorso ex art. 447-bis e 414 c.p.c. notificato il 10 febbraio 2014, ha convenuto la Bastogi avanti al Tribunale di Roma chiedendo la rifusione degli asseriti danni dovuti alla mancata restituzione della quota indivisa dell’immobile dal 20 settembre 2002.

Bastogi si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto della domanda e formulando nei confronti di Mediaport e G.C. Cinema una domanda di manleva. La consulenza tecnica disposta in corso di causa, volta ad accertare il canone al quale commisurare l’indennità connessa alla mancata restituzione dell’immobile, si è conclusa con il deposito, il 6 luglio 2015, di relazione contenente un stima di detto valore pari a circa 0,7 milioni di euro.

All’esito dell’udienza di discussione del 18 novembre 2015, e del deposito delle note conclusive delle parti, il Tribunale di Roma ha pronunciato, ai sensi dell’art. 281 sexies c.p.c., sentenza di condanna della Bastogi (sentenza n. 23368/15) al pagamento della somma di euro 600.824,15, oltre interessi, rigettando le domande proposte da Bastogi nei confronti delle società chiamate in causa Mediaport e C.G. Cinema e condannando Bastogi al pagamento delle spese di lite (euro 12.049,00, oltre accessori di legge e rimborso forfettario, in favore sia della signora La Rosa sia delle società chiamate in causa).

Il 5 febbraio 2016 la Bastogi, avendo la sentenza n. 23368/15 riconosciuto seppur incidentalmente una legittimazione in tal senso, ha dato corso alla procedura di intimazione

di ricezione della consegna dell'immobile prevista dall'art. 1216 del Codice Civile, invitando la Signora La Rosa a ritirare le chiavi di una delle serrature fatta sostituire dalla stessa Bastogi, alla presenza di notaio. La Signora La Rosa si è rifiutata di ricevere l'offerta adducendo pretesi vizi procedurali.

Ciò che qui preme sottolineare è che l'offerta di cui sopra è stata compiuta con lo scopo di scongiurare il rischio che la sig.ra La Rosa possa utilmente pretendere da Bastogi la corresponsione di ulteriori indennità.

Adducendo che, alla luce della procedura di offerta formale sopra descritta, la Bastogi dovesse ritenersi detentrica dell'immobile, il 28 ottobre 2016 la Eleven Finance S.r.l. ha inviato a Bastogi lettera di intimazione e contestuale messa in mora per il pagamento dell'indennità di occupazione del Cinema Empire fino a quella data.

La diffida è stata tempestivamente riscontrata da Bastogi, la quale ha eccepito che la Eleven Finance è detentrica del cinema, avendolo acquisito dalla C.G. Cinema (la quale, a sua volta, durante l'espletamento della CTU relativa al giudizio conclusosi con sentenza n. 22438/07, ne aveva consentito l'accesso ai tecnici).

Da ultimo, il 16 gennaio 2017, Bastogi ha consegnato alla Eleven Finance copia delle medesime chiavi offerte in consegna alla Signora La Rosa.

Nel frattempo, con ricorso del 2 marzo 2016, Bastogi ha proposto appello contro la sentenza n. 23368/15, chiedendo la sospensione della provvisoria esecutività della stessa. Nell'atto d'appello, la Bastogi ha rappresentato il piano attuato dalla signora La Rosa, dalla C.G. Cinema e dalla Mediaport, un tempo, e dalla Eleven Finance, in ultimo, ai danni della Bastogi.

Le controparti si sono costituite in giudizio chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

All'esito della prima udienza tenutasi l'8 novembre 2016, la Corte d'Appello di Roma ha rigettato l'istanza di sospensione della provvisoria esecutività della sentenza e ha disposto il rinvio della causa all'udienza del 30 ottobre 2018, poi ulteriormente rinviata prima al 17 dicembre 2019, poi al 20 febbraio 2021 e successivamente al 12 gennaio 2022.

A seguito dell'udienza del 12 gennaio 2022, la Corte d'Appello di Roma ha emesso la sentenza n. 877/2022, pubblicata in data 8 febbraio 2022, con cui, in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha ricalcolato il *quantum* dovuto da Bastogi alla Sig.ra La Rosa nel minor importo di Euro 596.736,50 (già integralmente incassato dalla Sig.ra La Rosa) e condannato Bastogi al pagamento delle spese legali.

Il 27 luglio 2022, Bastogi ha proposto ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Roma. Il 29 settembre 2022, gli eredi della Sig.ra La Rosa hanno notificato a Bastogi il proprio controricorso, chiedendo il rigetto dell'impugnazione da quest'ultima promossa. Si è attualmente in attesa della fissazione dell'udienza.

Con atto notificato l'8 febbraio 2017, la signora La Rosa ha riassunto avanti alla Corte d'Appello di Roma il giudizio di impugnazione a suo tempo introdotto da Bastogi avverso la sentenza n. 22438/2007.

Il 25 ottobre 2017 Bastogi si è costituita in giudizio, riportando i nuovi fatti accaduti ed emersi in pendenza del giudizio di cassazione (e dopo la sua conclusione), i quali offrono evidenza delle condotte processuali perpetrate con successo dalle controparti ai danni della Bastogi. Inoltre, Bastogi ha chiesto: (i) preliminarmente, la sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata ai sensi dell'art. 431, comma 6, c.p.c.; (ii) in via principale, il rigetto delle domande attoree e, per l'effetto, la condanna della signora Emilia La Rosa alla restituzione dell'importo di Euro 1.296.387,11 (oltre interessi) in favore di Bastogi; (iii) in subordine, l'accertamento e la dichiarazione della limitazione della responsabilità risarcitoria di Bastogi per il mancato rilascio dell'immobile sino alla data del 7 ottobre 1994 o, in via subordinata, fino al 1° luglio 2000.

In sede di prima udienza, tenutasi in data 15 novembre 2017, il Collegio ha disposto il rinvio dell'udienza per la precisazione delle conclusioni prima al 6 maggio 2021 e poi successivamente al 16 dicembre 2021. A seguito dell'udienza di precisazione delle

conclusioni, le parti hanno depositato le comparse conclusionali e le memorie di replica. In tale contesto, Bastogi ha richiesto la fissazione di un'udienza finale di discussione dinanzi al Collegio che si è celebrata il 26 maggio 2022. Il 4 novembre 2022 è stata pubblicata la sentenza n. 6955/2022, con cui la Corte d'Appello di Roma ha rilevato la tardività della riassunzione del giudizio da parte Sig.ra La Rosa e, conseguentemente, ha dichiarato l'estinzione dell'intero processo.

Con comunicazione del 1° dicembre 2022, Bastogi, per il tramite degli scriventi legali, ha richiesto agli eredi della Sig.ra La Rosa di provvedere spontaneamente alla restituzione dell'importo di Euro 1.296.387,11 pagato nel 2008, oltre interessi. Ciò in quanto, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, l'estinzione pronunciata dalla Corte d'Appello dovrebbe portare alla caducazione anche della sentenza di primo grado in virtù della quale Bastogi aveva corrisposto il predetto importo con riserva di ripetizione. Ad oggi nessuna risposta è pervenuta.

Il 7 dicembre 2022 gli eredi della Sig.ra La Rosa hanno notificato a Bastogi ricorso in Cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma eccependo la non tardività della riassunzione del giudizio. Il 16 gennaio 2023 Bastogi ha notificato il controricorso con due motivi di ricorso incidentale e due motivi di ricorso incidentale condizionato, di tipo essenzialmente processuale.

Gli eredi della sig.ra La Rosa hanno a loro volta notificato controricorso in data 21 febbraio 2023, allegando documentazione diretta a dimostrare l'infondatezza delle eccezioni di Bastogi. Si è attualmente in attesa della fissazione dell'udienza.

### **Bastogi - H2C in liquidazione/ Immed S.r.l.**

La causa è stata promossa da Immed S.r.l. ("Immed") con atto di citazione notificato in data 30 novembre 2011 nei confronti sia di H2C S.r.l. in liquidazione ("H2C") che di Bastogi S.p.A. ("Bastogi"), e ciò al fine di ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di vendita di cosa futura in data 6 giugno 2007 tra Immed e H2C per fatto e colpa di quest'ultima e la condanna di H2C alla restituzione dell'importo di 550.000 euro già pagato come corrispettivo nonché la condanna in via solidale di H2C e Bastogi al risarcimento dei danni subiti.

A sostegno della propria domanda Immed ha affermato che H2C avrebbe dovuto costruire una struttura alberghiera, per poi trasferire all'attrice la proprietà di due piani interrati ad uso deposito / autorimessa, in relazione ai quali è stato già pagato in anticipo il corrispettivo di 550.000 euro; proprio in virtù di tale obbligo di costruzione dell'albergo, Immed ha chiesto un risarcimento danni di notevole entità, avanzando la richiesta in via solidale anche nei confronti di Bastogi in quanto soggetto esercente l'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 C.C..

La prima udienza del giudizio è stata fissata in data 18 aprile 2012 e nel frattempo, in data 9 febbraio 2012, Immed ha notificato ad H2C un ricorso ex artt. 669-quater e 671 C.P.C. chiedendo un sequestro conservativo in corso di causa nei confronti di H2C per sottoporre a vincolo qualsiasi bene mobile e/o immobile della stessa fino all'importo richiesto come risarcimento danni (R.G. 73257-1/2012).

Il giudice, ritenuto che non sussistessero i presupposti per la concessione del sequestro inaudita altera parte, ha fissato udienza per la discussione e la comparizione delle parti; pertanto, all'udienza in data 23 febbraio 2012, H2C si è costituita nel procedimento cautelare mediante deposito di memoria difensiva, tramite la quale ha contestato la sussistenza sia del *fumus boni iuris* che del *periculum in mora*, preannunciando che nel merito avrebbe chiesto il rigetto delle domande di controparte nonché, in via principale, la nullità per illiceità dell'oggetto del contratto per cui è causa ed in via riconvenzionale la condanna della controparte al risarcimento dei danni subiti.

Al termine della predetta udienza, dopo la discussione tra le parti, il giudice si è riservato in merito alla concessione della misura cautelare richiesta da Immed.

A scioglimento della riserva, con ordinanza in data 28 febbraio 2012 il Giudice ha rigettato il ricorso per sequestro conservativo richiesto da Immed affermando, quanto al *fumus boni iuris*, che “non risulta neanche sommariamente provata la richiesta risarcitoria per l’ammontare richiesto” e, quanto al *periculum in mora*, che esso “non possa desumersi dai fatti allegati” in quanto Immed “non ha prospettato l’attuale inadeguatezza (in rapporto all’entità del credito che, al più, potrebbe ritenersi sussistente, vale a dire 550 migliaia di euro) del patrimonio” di H2C.

In seguito, in data 29 marzo 2012, H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di merito mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta, con la quale hanno richiesto al Giudice: (i) in via principale nel merito, di accertare e dichiarare la nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare per illiceità dell’oggetto a seguito dell’accertata nullità dei permessi a costruire, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell’indebitum ex art. 2033 c.c.; (ii) in via riconvenzionale, di condannare Immed a risarcire ad H2C tutti i danni da essa subiti a causa della nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare, da quantificarsi nell’importo di euro 3.682.430 ovvero in quello che verrà accertato in corso di causa; (iii) in via subordinata, di accertare e dichiarare l’intervenuta risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell’indebitum ex art. 2033 c.c.; (iv) in via ulteriormente subordinata rispetto al predetto punto (iii), accertare e dichiarare l’assenza di qualsivoglia inadempimento di H2C al Contratto Preliminare e, per l’effetto, respingere la domanda di risoluzione contrattuale e le conseguenti domande di restituzione e di risarcimento dei danni proposte da Immed nei confronti di H2C nonché la domanda di risarcimento dei danni proposta da Immed nei confronti di Bastogi.

In data 18 aprile 2012 si è tenuta l’udienza di prima comparizione delle parti e trattazione della causa, nel corso della quale Immed ha chiesto l’emissione di ordinanze ex artt. 186-bis, ovvero, in subordine, 186-ter c.p.c., alla quale richiesta H2C si è opposta dichiarando di non dovere alcunché a Immed in ragione del maggior controcredito da essa vantato a titolo di risarcimento dei danni subiti a causa della nullità del Contratto Preliminare. Le parti hanno entrambe chiesto la concessione di termini per memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c..

Ad esito dell’udienza, riservata la decisione in merito alla pronuncia delle ordinanze richieste da Immed, il Giudice ha concesso i termini richiesti dalle parti per il deposito di memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c. e rinviato la causa all’udienza del 28 novembre 2012, successivamente rinviata al 6 febbraio 2013. All’esito della predetta udienza, il Giudice si è riservato.

A seguito del deposito delle comparse conclusionali in data 16 ottobre 2013 e delle memorie di replica in data 5 novembre 2013, la causa è stata rimessa in decisione.

Ad esito del giudizio in oggetto, la sentenza n. 2257/2014, pubblicata in data 14 febbraio 2014, ha accertato e dichiarato la risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare nel quale è subentrata H2C, condannando H2C alla sola restituzione dell’importo di 550.000 euro versato da Immed per la cessione del bene futuro, oltre a interessi legali dalla domanda al saldo e alle spese di lite quantificate in 15.000 euro oltre accessori, importi già iscritti in bilancio nei precedenti esercizi.

Alla data della presente relazione H2C ha provveduto al pagamento integrale, in favore di The Passions Factory Finanziaria (già Immed Srl), degli importi indicati in sentenza.

In data 1 agosto 2014 The Passions Factory Finanziaria Srl ha notificato a H2C e Bastogi l’atto d’appello della sentenza n. 2257/2014, citando le società a comparire davanti alla Corte d’Appello di Milano all’udienza del 22 dicembre 2014, poi rinviata ex art. 168-bis, V comma, c.p.c. alla data del 22 gennaio 2015.

Il 24 dicembre 2014 H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di appello chiedendo il rigetto dell'appello avversario in quanto inammissibile ed infondato.

Il 22 gennaio 2015, alla prima udienza del giudizio davanti alla Corte d'Appello di Milano, il collegio ha rinviato all'udienza di precisazione delle conclusioni fissata per il 15 settembre 2016; alla predetta udienza le parti hanno precisato le conclusioni e il Collegio ha assegnato termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. Le parti hanno depositato le rispettive comparse conclusionali e memorie di replica nei termini di legge; ad esito del giudizio di appello, con sentenza pubblicata il 12 gennaio 2017 la Corte d'Appello di Milano ha rigettato l'appello di Immed e dunque confermato la sentenza di primo grado.

In data 29 marzo 2017 è stato notificato a H2C e Bastogi ricorso in cassazione da The Passions Factory Finanziaria (già Immed Srl). Il 5 maggio 2017 H2C e Bastogi hanno notificato il proprio controricorso con ricorso incidentale.

Il 14 giugno 2017 Immed ha notificato ad H2C e Bastogi controricorso avverso il ricorso incidentale da queste ultime proposto.

Il 10 marzo 2022, la seconda sezione della Corte di cassazione ha pubblicato la sentenza che respinge il ricorso principale di Immed e dichiara assorbito il ricorso incidentale di H2C e Bastogi.

Il 26 gennaio 2023, Immed ha notificato un ricorso per revocazione ex artt. 91-bis e 395 n. 4 c.p.c. sostenendo che la sentenza della Cassazione sia oggetto di errore di fatto. La causa è stata iscritta al ruolo della Corte di cassazione.

Con controricorso depositato il 6 marzo 2023, Bastogi e H2C si sono costituite eccependo anzitutto la tardività del ricorso, essendo stato notificato oltre il termine lungo di cui all'art. 391-bis c.p.c., nonché la sua inammissibilità e infondatezza poiché volto a censurare un errore di valutazione anziché di percezione, incensurabile con il mezzo della revocazione e comunque insussistente.

Nel mese di settembre 2023 la Corte di cassazione ha dichiarato inammissibile, in quanto tardivo, il ricorso di Immed.

### **Bastogi - cause promosse dagli eredi di taluni ex-dipendenti della Sacfem S.p.A. di Arezzo (ora incorporata in Sofir's S.r.l.)**

Bastogi è stata convenuta in giudizio davanti al Tribunale di Arezzo e di Milano dagli eredi di taluni ex-dipendenti della Sacfem S.p.A. ("Sacfem"), società controllata da Bastogi negli anni '50-'70 del secolo scorso che sino al 1970 si è occupata principalmente della costruzione e riparazione di vagoni ferroviari; a far data dal 1990 Sacfem è fuoriuscita dal perimetro del Gruppo Bastogi; a far data dal 1995 la Sacfem è stata acquisita e incorporata da Sofir's S.r.l. ("Sofir's"), il Gruppo Bastogi, dunque, ha dismesso ogni partecipazione in Sacfem da oltre 30 anni.

In linea generale, le varie azioni risarcitorie promosse nei confronti di Bastogi si fondano sul fatto che negli anni '50-'70 i lavoratori della Sacfem (e delle società controllate che quest'ultima ha costituito successivamente al 1970, le cui rispettive aziende sono poi confluite nella società Nuova Sacfem S.r.l., posta in liquidazione nel 1978 e successivamente cancellata dal Registro delle Imprese nel 2003) sarebbero stati esposti a polveri di amianto, senza che il loro datore di lavoro avesse apprestato idonee misure di sicurezza a tutela della loro salute; nella prospettazione dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si deduce la responsabilità di Bastogi, di cui viene

chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e trasmessi per via ereditaria agli eredi e/o, iure proprio, direttamente dai congiunti.

Nell'ambito di tali giudizi Bastogi, oltre ad aver ritualmente sollevato le eccezioni pregiudiziali e preliminari del caso, si è difesa contestando la propria totale estraneità alle pretese risarcitorie avversarie, difettando radicalmente ogni sua legittimazione passiva e/o comunque qualsiasi titolo di responsabilità (non essendo infatti mai stata il datore di lavoro dei de cuius, impiegati alle dipendenze di Sacfem, ma meramente socio di controllo di quest'ultima), che deve invece essere eventualmente riconosciuta esclusivamente in capo a Sofir's (in qualità di incorporante la Sacfem).

Ad oggi:

1. sono stati definiti in accoglimento delle eccezioni preliminari di Bastogi il giudizio avviato nei suoi confronti dal Sig. Paolo Ricci, nonché quelli promossi dagli eredi dei sig.ri Giorgio Lucani e Alighiero Rossi;
2. Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del Sig. Orfeo Gudini dall'altro lato, nel corso del 2016 hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio che era stato definito in primo grado dal Tribunale di Arezzo in accoglimento dell'eccezione preliminare di Bastogi;
3. Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del sig. Pierino Ricci, dall'altro lato, hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio di appello nel quale Bastogi aveva impugnato la sentenza n. 345/2017 del 24 ottobre 2017 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo;
4. a settembre 2021 la Corte d'Appello di Firenze ha pronunciato sentenza n. 626/2021 con cui ha definito il giudizio di appello dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto di definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli Eredi Procelli della sentenza n. 199/2019 del 25 settembre 2019 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo, che aveva visto soccombente Bastogi. Per effetto della transazione, gli Eredi Procelli hanno restituito a Bastogi l'originale della garanzia a prima richiesta a suo tempo emessa a copertura delle somme oggetto della sentenza di primo grado;
5. a luglio 2022, la Corte d'Appello di Milano ha pronunciato sentenza n. 667/2022, con cui, in riforma della sentenza di primo grado che aveva visto soccombente Bastogi, ha definito il giudizio di appello, dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto della definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli Eredi Giusti della sentenza n. 245/2021 del 28 gennaio-22 febbraio 2021 resa dal Tribunale di Milano. Per effetto della transazione, gli Eredi Giusti hanno restituito a Bastogi l'originale della garanzia a prima richiesta a suo tempo emessa a copertura delle somme oggetto della sentenza di primo grado;
6. con sentenza in data 28 settembre 2021, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Bruno Occhini ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. La sentenza non è stata impugnata ed è passata in giudicato;
7. con sentenza n. 700 del 21 novembre 2023 la Corte d'Appello di Firenze ha dichiarato cessata la materia del contendere per effetto della definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte degli Eredi Caporali e l'impugnazione incidentale da parte di Bastogi e Sofir's della sentenza n. 31 dell'8 febbraio 2022 resa dal Giudice del Lavoro del

- Tribunale di Arezzo, che aveva rigettato nel merito le domande dei ricorrenti ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto; con le sentenze pronunciate in primo grado nei giudizi instaurati dagli eredi dei sig.ri Giancarlo Agnolucci, Mario Rossi, Antonio Colonna (rispettivamente in data 18 gennaio 2022 nel caso instaurato dagli eredi del sig. Agnolucci e in data 9 marzo 2022 negli altri due casi) il Tribunale di Arezzo, ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi al risarcimento del danno iure hereditatis quantificato nelle predette sentenze, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo - espressamente nei casi Colonna e Rossi, implicitamente nel caso Agnolucci - che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Nelle cause Eredi Colonna e Eredi Rossi, in cui era intervenuta anche INAIL, il Tribunale ha condannato Bastogi a restituire a INAIL gli importi da quest'ultima indennizzati al de cuius e agli eredi (rispettivamente pari ad Euro 252.694,23 nel caso degli eredi del sig. Colonna ed Euro 215.034,95 nel caso degli eredi del sig. Rossi). Le sentenze emesse nei casi Eredi Rossi ed Eredi Colonna sono state impugnate dagli eredi in via principale e da Bastogi in via incidentale. Nei relativi giudizi in appello si è costituita anche INAIL, chiedendo la conferma della sentenza di primo grado. La sentenza del caso Agnolucci (che ha mandato Sofir's, chiamata in causa da Bastogi, esente da responsabilità) è stata impugnata in via principale da Bastogi e in via incidentale dagli Eredi Agnolucci e da Sofir's. All'esito di alcuni rinvii per tentativo di conciliazione, e dopo scambio di note scritte in data 11 settembre 2023, all'udienza del 21 settembre 2023 la Corte ha rinnovato il tentativo di conciliazione su tutte e tre le cause; nella causa Eredi Rossi, all'udienza del 28 marzo 2024, le parti hanno dato atto di aver formalizzato un accordo transattivo, e la Corte ha rinviato l'udienza al 10 ottobre 2024, per consentire alle parti di darvi nel frattempo esecuzione e far dichiarare cessata, in quella sede, la materia del contendere; le cause Eredi Colonna ed Eredi Agnolucci sono state rinviate, da ultimo, al 4 luglio 2024 per verifica esito trattative;
8. con sentenza in data 11 ottobre 2022, pronunciata in primo grado nel giudizio instaurato dagli eredi del sig. Giancarlo Martini nei confronti di Bastogi e RFI, il Tribunale di Arezzo ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi e RFI al risarcimento del danno iure hereditatis, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Gli eredi del sig. Martini hanno notificato ricorso in appello con udienza fissata in data 11 gennaio 2024. Anche Bastogi ha impugnato in appello la sentenza in data 11 aprile 2023; l'udienza dell'11 gennaio 2024 è stata differita al 28 marzo 2024; in quella sede la Corte d'appello, dopo avere riunito gli appelli proposti avverso la medesima sentenza, ha rinnovato il tentativo di conciliazione e rinviato la causa all'udienza del 20 giugno 2024 per verifica esito trattative;
  9. in data 27 luglio 2023, le parti hanno definito in via transattiva il giudizio avviato avanti il Tribunale di Milano nei confronti di Bastogi da parte degli eredi del sig. Omero Galassi, con i quali Sofir's aveva già stipulato una transazione per la propria quota di responsabilità; in data 7 febbraio 2024 la causa è stata cancellata dal ruolo e dichiarata estinta ex artt. 181 e 309 c.p.c.
  10. È pendente il giudizio di primo grado avviato nei confronti di Bastogi dagli eredi del sig. Paolo Landini, avanti il Tribunale di Arezzo; ad esito della CTU medico-legale espletata, il Tribunale ha esperito un tentativo di conciliazione; la l'udienza del 4 aprile 2024 fissata per la verifica dell'esito trattative è stata rinviata per pendenza di trattative al 4 luglio 2024).

Per completezza, si segnala che:

1. a partire dal 2014, relativamente alla pretesa responsabilità di Bastogi per la asserita assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la Società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei sig.ri Vito Capecchi, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Bruno Del Pace, Giorgio Beucci, Silvano Buzzini, Mario Spigoli e Generoso Vitillo, e di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci. Bastogi ha contestato tramite i propri legali la sussistenza di qualsiasi propria responsabilità in relazione a tali diffide; allo stato, tali soggetti non risultano aver dato impulso giudiziale alle azioni intimate (salvo che per il Sig. Capecchi, che nel 2017 ha promosso accertamento tecnico preventivo, senza tuttavia aver successivamente avviato alcun procedimento di merito); analoga diffida era stata formulata dagli Eredi del sig. Giancarlo Martini e del sig. Omero Galassi, che hanno poi agito in giudizio;
2. a partire dal 2019 Bastogi ha ricevuto diffide stragiudiziali dell'INAIL - in via di surroga e/o rivalsa - a restituire gli importi pagati a titolo di indennità di malattia professionale e/o rendita ai superstiti corrisposta dall'INAIL stessa ai sig.ri Giancarlo Martini, Vito Capecchi, Alfredo Migliorini, Giancarlo Agnolucci, Domenico Ponticelli, Mario Moretti, Dario Olivieri, Emilio Caneschi, Luciano Alpini, Mario Giusti, Benito Caporali, Gianfranco Gabrielli, Mario Rossi e Antonio Colonna. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche tali richieste; allo stato, l'INAIL non risulta aver dato seguito giudiziale alle predette diffide (mentre è intervenuta nei giudizi instaurati dagli Eredi Colonna e dagli Eredi Rossi, come sopra riferito).

Nei giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali e Martini, Bastogi ha chiamato in causa Sofir's (quando non già convenuta in giudizio dagli stessi ricorrenti).

In data 30 luglio 2020 Bastogi ha promosso un giudizio ordinario nei confronti di Sofir's, avanti il Tribunale di Milano, Sezione Imprese, domandando l'accertamento della responsabilità di Sofir's per i crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem (inclusi gli Eredi Colonna, Rossi, Landini e Galassi, ed esclusi invece i giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali e Martini, in cui Sofir's è già parte) e in quelle minacciate dall'INAIL e da eredi di ex lavoratori Sacfem, e la condanna di Sofir's a tenere Bastogi indenne degli eventuali esborsi conseguenti alla pronuncia di eventuali decisioni di condanna contro Bastogi e a favore di uno o più degli ex lavoratori Sacfem o dei propri eredi, o dell'INAIL. Con sentenza n. 9952/2023 dell'11 dicembre 2023, notificata in data 29 dicembre 2023, il Tribunale di Milano ha respinto le domande di Bastogi, condannandola a rifondere a Sofir's le spese di lite, liquidate in Euro 36.000,00 oltre accessori di legge. In data 29 gennaio 2024, Bastogi ha notificato l'atto di citazione d'appello avverso la sentenza di primo grado articolando 6 motivi di impugnazione. La prima udienza è fissata per il 18 settembre 2024 e Sofir's avrà termine sino al 29 luglio 2024 per costituirsi.

### **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 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo.

La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Con sentenza n. 3926/2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile. Con sentenza n. 2852/2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello presentato dall'Associazione Mamme del

Leoncavallo e confermato la sentenza di primo grado. Con sentenza n. 9017/10 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso presentato dagli occupanti, così confermando la sentenza del giudizio di appello.

Dal 2005 L'Orologio continua a chiedere il rilascio dell'immobile abusivamente occupato. Alla data del 22 marzo 2024 sono stati effettuati 123 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 pure autorizzata dal prefetto di Milano.

La data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 8 maggio 2024.

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.

Il giudice di primo grado ha disposto apposita CTU per l'accertamento dell'entità dei danni subiti da L'Orologio. Il CTU ha quantificato il danno derivante alla società dal mancato sgombero dell'immobile in oltre 10 milioni di euro.

Con sentenza n. 6274 del 20 luglio 2023 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda risarcitoria della società attrice, ritenendo applicabile alla fattispecie la legge Pinto.

L'Orologio srl ha presentato ricorso in appello avverso la sentenza di primo grado. Il ricorso è stato assegnato alla seconda sezione civile della Corte di Appello di Milano che ha differito l'udienza di trattazione al giorno 14 maggio 2024.

### **All Events / Palazzo dello Sport di Roma**

Il giudizio in discorso riguarda il rapporto di concessione instaurato tra All Events S.p.A. ("All Events"), in qualità di concessionaria, e Eur S.p.A. ("EUR"), in qualità di concedente, in forza del contratto di concessione di servizi stipulato in data 30 novembre 2018 (il "Contratto di Concessione") avente ad oggetto il Palazzo dello Sport di Roma EUR ("Palazzo dello Sport" o "Arena"), di proprietà di EUR.

Con atto di citazione notificato ad EUR il 1° maggio 2023, All Events ha chiesto l'accertamento della insussistenza degli inadempimenti che EUR le aveva contestato - prima con le due diffide ad adempiere ex art. 1454 c.c. e poi con la lettera trasmessa ex art. 1456 c.c. in data 27 aprile 2023 - e, comunque, l'inesistenza e/o l'inesigibilità del preteso credito; della insussistenza della pretesa intervenuta risoluzione del contratto di concessione e della insussistenza del preteso diritto di EUR a vedersi restituito il Palazzo dello Sport. Ha inoltre richiesto l'accertamento della violazione, da parte di EUR, dell'obbligo di revisione del PEF e di rinegoziazione del contratto di concessione, e la condanna di EUR al risarcimento del danno patito, quantificato in euro 2,5 milioni.

Con comparsa di risposta in data 20 luglio 2023, EUR ha richiesto anzitutto di accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice ordinario e il difetto di interesse ad agire di All Events, e, nel merito, chiesto il rigetto delle domande di All Events. Inoltre, ha proposto una domanda riconvenzionale volta alla condanna di All Events al risarcimento di una serie di voci di danno, quantificate in circa euro 23 milioni complessivi.

Successivamente le parti hanno depositato le memorie integrative ex art. 171-ter c.p.c. e il 18 gennaio 2024 si è svolta la prima udienza. Con provvedimento del 31 gennaio 2024 il Tribunale ha disposto due CTU, attualmente in corso di svolgimento. La causa è aggiornata all'udienza del 28 novembre 2024.

Parallelamente, EUR ha chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo, non provvisoriamente esecutivo, con riferimento ai canoni relativi al periodo Covid-19 (per un controvalore complessivo di circa euro 2,6 milioni). All Events ha proposto opposizione ex art. 645 c.p.c.

e il giudizio allo stato pende dinnanzi al Tribunale di Roma, che in prima battuta è chiamato a decidere, da un lato, sulla richiesta di sospensione ex art. 295 c.p.c. o, in subordine, riunione al giudizio di cui sopra avanzata da All Events e, dall'altro lato, sull'istanza di provvisoria esecutività ex art. 648 c.p.c. del decreto opposto avanzata da EUR.

Con ricorso ex artt. 669-*bis* e 700 c.p.c. depositato in data 31 maggio 2023, EUR ha chiesto al Tribunale di Roma di ordinare a All Events di rilasciare il Palazzo dello Sport di Roma, gestito da All Events in forza di un contratto di concessione che EUR assumeva essersi risolto, e di compiere tutte le attività funzionali alla riconsegna.

A sostegno delle proprie domande, EUR ha esposto in punto di *fumus boni iuris* che All Events si sarebbe resa inadempiente ai propri obblighi contrattuali (di pagamento del canone concessorio e di manutenzione del Palazzo dello Sport) e che, pertanto, il contratto di concessione in essere si sarebbe risolto di diritto, ex artt. 1454 e/o 1456 c.c., sicché All Events occuperebbe abusivamente il Palazzo dello Sport. In punto di *periculum in mora*, EUR ha dedotto una pretesa mancata effettuazione di lavori di manutenzione ordinaria.

Con memoria difensiva in data 12 luglio 2023, All Events si è costituita eccependo in via preliminare di aver previamente introdotto il giudizio di merito (di cui al punto 25 *infra*) cui era funzionale il procedimento cautelare, e dunque l'inammissibilità del ricorso avversario, per essere stato proposto come ricorso *ante causam* dinanzi a un Giudice diverso da quello investito del merito. Si è poi difesa nel merito negando che il contratto si sarebbe risolto, non essendosi resa inadempiente ed essendo inefficace la prospettata risoluzione del contratto, comunicata da EUR allorché era in corso il processo di doverosa rinegoziazione del contratto e del PEF, bruscamente e abusivamente interrotta da EUR. Ha poi precisato e documentato di aver svolto tutti i lavori manutentivi e di aver dato corso a tutto quanto necessario per il regolare svolgimento degli eventi.

All'udienza del 13 luglio 2023, il Giudice ha invitato le parti a prendere posizione sull'eccezione preliminare sollevata da All Events e dato termine sino al 27 luglio 2023 a entrambe per ulteriormente discutere in proposito, assumendo la causa a riserva. Con provvedimento in data 22 agosto 2023, il Giudice, in accoglimento dell'eccezione di All Events, ha dichiarato inammissibile il ricorso.

In data 1° settembre 2023, EUR ha riproposto davanti al dott. Postiglione le istanze cautelari già avanzate con il ricorso *ante causam* depositato dinanzi alla dott.ssa Garrisi e dichiarato inammissibile da quest'ultima, con argomentazioni in larga parte sovrapponibili a quelle esposte a sostegno del ricorso originario. Con decreto del 19 settembre 2023, il Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti al 30 novembre 2023.

Con provvedimento in data 31 gennaio 2024 il Tribunale ha respinto il ricorso cautelare di Eur sulla base di un apparato di motivazione interamente basato sulla rilevata insussistenza del presupposto del *fumus boni iuris*. Controparte ha proposto reclamo e All Events si è costituita nel relativo procedimento con memoria in data 5 aprile 2024. L'udienza di discussione è fissata, in modalità cartolare, per il 19 aprile 2024.

## **Altre informazioni**

### **Attività di ricerca e sviluppo**

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

### **Azioni proprie e azioni di società controllanti**

Al 31 dicembre 2023 Bastogi detiene 12.315.128 azioni proprie (invariate rispetto al dicembre 2022), pari al 9,96% circa del capitale sociale (invariato rispetto al 31 dicembre 2022). Nel corso dell'esercizio non vi sono stati acquisti e/o cessioni di azioni proprie e/o azioni di società controllanti.

### **Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari**

La "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo <https://www.bastogi.com/it/relazione-di-corporate-governance/> oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)).

## La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

Questa sezione della Relazione sulla Gestione presenta una serie di informazioni e indicatori di natura non finanziaria per una valutazione più approfondita delle capacità del Gruppo di creare valore: le politiche che riguardano il personale, la considerazione degli impatti ambientali e sociali dell'attività, l'impegno nella ricerca della sostenibilità e dell'innovazione progettuale, le relazioni e sinergie create con i cointeressati e con il territorio.

Il documento si articola in tre aree di rendicontazione:

1. Il valore delle persone e del lavoro
2. Il valore delle strutture, delle attività e delle relazioni
3. Il valore della responsabilità verso la comunità, il territorio e l'ambiente

Questa parte 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, cui non aderisce neppure volontariamente.

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.N.D.C.E.C.)<sup>5</sup>. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi ed agli standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati<sup>6</sup>.

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.

---

<sup>5</sup> C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009. Il documento - scaricabile dal sito [www.odcec.roma.it](http://www.odcec.roma.it) - esamina le modalità con cui determinare ed esporre le "informazioni attinenti all'ambiente e al personale".

<sup>6</sup> In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni della Global Reporting Iniziative (G.R.I.), *Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate* (LA) versione 3.1. La Global Reporting Iniziative 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](http://www.globalreporting.org)).

## LE PERSONE E IL LAVORO

### I Numeri del 2023

243	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
118	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
70%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
46%	di donne tra i dipendenti assunti a tempo indeterminato
61%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
22	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
3.006	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

### Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2023

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2023		al 31 dicembre 2022	
	personale dipendente	collaboratori	personale dipendente	Collaboratori
Immobiliare	34	6	36	6
Intrattenimento	94	93	95	100
<i>di cui contratti dello spettacolo</i>	21		33	
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	13		10	
<i>di cui collaboratori Area Multisport</i>		90		95
<i>di cui lavoratori interinali</i>	0		1	
Arte e Cultura	42	11	42	9
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	1		1	
Altre attività	73	8	67	8
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	10		14	
<b>Totale personale Gruppo</b>	<b>243</b>	<b>118</b>	<b>240</b>	<b>123</b>

Al 31 dicembre 2023, nel Gruppo Bastogi lavorano 243 dipendenti (198 escludendo i contratti dello spettacolo, i lavoratori interinali e gli intermittenti a chiamata) e 118 collaboratori (di cui 16 amministratori con incarichi esecutivi) distribuiti tra la holding e i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.

Il settore intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega il 79% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport del Mediolanum Forum) e il 39% dei dipendenti, dei quali il 22% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 30% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 14% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (14%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (17%), in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, come Open Care - Servizi per l'Arte.

La maggioranza del personale e dei collaboratori svolge la sua attività a Milano, dove ha sede il maggior numero di società del Gruppo o ad Assago, presso le strutture del Mediolanum Forum, del Teatro Repower, dell'H2C Hotel e del comparto Milanofiori Nord. Altre sedi operative minori si trovano a Roma, Tolentino, Verona e Cagliari.

Il numero complessivo dei dipendenti è in leggero aumento rispetto al 31 dicembre 2022 mentre il numero dei collaboratori risulta in lieve calo.

### ***I contratti applicati***

Il Gruppo Bastogi privilegia l'applicazione di contratti di lavoro a tempo indeterminato. Il ricorso a contratti subordinati temporanei o a collaborazioni di natura parasubordinata e al lavoro autonomo, è limitato e motivato dalla tipologia e dalla durata dell'incarico e applicato in base alle norme e prassi contrattuali specifiche dell'attività. In particolare, nei settori alberghiero e dell'intrattenimento e in GDA - Open Care Servizi, per motivi legati alla necessità temporanea di personale, è frequente il ricorso a contratti determinati o a chiamata. In Compagnia della Rancia, data la natura intermittente dell'attività legata alla programmazione teatrale, si applicano contratti a tempo determinato dello spettacolo. Infine, Forum Società Sportiva Dilettantistica A.R.L., che gestisce l'Area Multisport, applica agli istruttori sportivi contratti di lavoro autonomo, tipici del settore.

<b>Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale</b>	<b>al 31 dicembre 2023 Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31 dicembre 2022 Gruppo Bastogi</b>
Tempo Indeterminato	<b>169</b>	<b>170</b>
<i>di cui donne</i>	78	79
Tempo Determinato	<b>74</b>	<b>70</b>
<i>di cui donne</i>	35	33
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	24	25
<i>di cui lavoratori interinali</i>	0	1
<i>di cui contratti spettacolo</i>	21	33
<b>Totale Personale dipendente</b>	<b>243</b>	<b>240</b>
Collaboratori in stage	6	7
Collaboratori Area Multisport	90	95
Altri Collaboratori	6	6
Amministratori con incarichi esecutivi	16	15

Al 31 dicembre 2023, il 70% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (l'85% escludendo i contratti dello spettacolo, gli interinali e i contratti a chiamata) e il 30% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata.

Non si segnalano variazioni significative rispetto all'anno precedente.

Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta circa il 33% della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (76% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.

Sono 6 i collaboratori in stage presenti al 31 dicembre nelle società del Gruppo.

### **Turn over e mobilità interna**

La tabella mostra il dato analitico relativo ai movimenti in ingresso e uscita del personale dipendente del Gruppo nel 2023. Sono esclusi dal conteggio i movimenti relativi a contratti a chiamata e dello spettacolo, che, per la loro particolare natura intermittente o legata alla programmazione stagionale, vengono calcolati a parte.

	anno 2023
<b>Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi</b>	<b>31</b>
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	<i>10</i>
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	<i>21</i>
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	<i>2</i>
<b>Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi</b>	<b>17</b>
<i>di cui dimissioni</i>	<i>10</i>
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	<i>0</i>
<i>di cui licenziamenti</i>	<i>1</i>
<i>di cui pensionamenti</i>	<i>6</i>
<i>di cui decessi</i>	<i>0</i>
<b>Tasso assunzioni</b> nell'anno/organico di fine periodo x100)	(entrate) <b>16%</b>
<b>Turn over in uscita</b> di fine periodo x100)	(uscite nell'anno/organico) <b>9%</b>
<b>Tasso compensazione del turnover</b> 100)	(il tasso è negativo se < <b>82%</b>
<b>Tasso stabilità a 1 anno</b> anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	(personale con più di un anno di <b>93%</b>
<b>Anni di anzianità media</b>	<b>13</b>

Nel 2023, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 85% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 61%.

Per quanto riguarda il 2023 si sono registrate 10 uscite per dimissioni volontarie, 6 uscite per pensionamento e 1 per licenziamento.

Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 10 assunzioni a tempo indeterminato e 21 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 2.

Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 24 i contratti in ingresso e 33 quelli in uscita.

### **Utilizzo di ammortizzatori sociali**

Nel corso del 2023 nessuna società del Gruppo Bastogi ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale).

### **Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori dipendenti**

Nel Gruppo Bastogi il tasso di sindacalizzazione è di circa il 3%, con una presenza di iscritti al sindacato limitata a Open Care Spa, e concentrata in particolare nel settore del caveau e della custodia di pellicce e tappeti, dove è presente da diversi anni una Rappresentanza Sindacale Aziendale della FILT-CGIL.

La conflittualità interna è storicamente molto bassa, e anche nel 2023 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2023 nelle società del Gruppo Bastogi era presente un solo contenzioso in materia di lavoro.

### **Salute e sicurezza dei lavoratori**

Il Gruppo Bastogi è attento al tema della salute e della sicurezza dei suoi lavoratori, a partire dall'impegno per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro, anche attraverso attività di formazione e sensibilizzazione dei lavoratori.

Le società del Gruppo Bastogi operano in settori molto diversi tra loro e con differenti livelli di rischio connessi all'attività lavorativa specifica.

La tabella evidenzia l'andamento infortunistico del 2023 e del 2022:

Infortuni sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	2023		2022	
	lavoro	Itinere	lavoro	Itinere
Numero infortuni nell'anno	1	1	0	0
Giornate perse per infortunio	34	18	0	0
Indice gravità	0,09	0,05	0	0
Indice frequenza	2,81	2,81	0	0

Nella tabella sono conteggiati solo gli infortuni denunciati all'INAIL di durata superiore a 3 giorni.

Negli ultimi tre anni sono 2 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 52 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario <sup>7</sup>	2023	2022
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	990	1.055
Tasso di assenteismo	2,1	2,5
Ore straordinario	9.529	12.512

Nel 2023 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta del 2,1%, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente. Il tasso è condizionato dalle assenze

<sup>7</sup>La perdita di ore di lavoro per infortunio, malattia o sciopero, insieme alla presenza di infortuni sul lavoro, e un elevato numero di ore di straordinario sono considerate un possibile indicatore organizzativo del rischio da stress lavoro correlato. Statisticamente, le imprese di servizi mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva

prolungate per malattia di tre dipendenti che hanno totalizzato circa 410 giorni di assenza, senza i quali il tasso di assenteismo risulterebbe pari al 1,2%.

Le ore di straordinario complessive del 2023 sono state 9.529 (12.512 nel 2022), in media 39 (52 nel 2022) ore a persona. Il valore risulta in diminuzione rispetto all'anno.

## La valorizzazione delle persone e delle professionalità

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo per inquadramento, livello di istruzione e fasce di età al 31 dicembre 2023. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

**Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2023**

Inquadramento	del immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
<b>Inquadramento</b>					
Dirigenti	6	3	2	3	14
Quadri	9	5	3	6	23
Impiegati	17	45	26	39	127
Operai	2	7	10	15	34
<b>Titolo di studio</b>					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	14	19	19	14	66
Diploma media superiore e istituti professionali	16	36	18	43	113
Diploma media inferiore e elementare	4	5	4	6	19
<b>Fasce età e dinamiche generazionali</b>					
Età < 30 anni	2	7	3	13	25
Età compresa tra 30 e 50 anni	5	30	24	25	84
Età > 50 anni	27	23	14	25	89
<b>Età media</b>	<b>53</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>47</b>

Il livello di istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 57% dei dipendenti ha un diploma, il 33% è laureato o ha conseguito specializzazioni post-laurea. Nel settore dei servizi per l'arte sono presenti titoli di studio ad alto valore specialistico e professionalizzante conseguiti presso Università o Scuole di Alta Formazione Artistica.

Al 31 dicembre 2023 il 42% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, il 13% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 45% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 47 anni.

## **Aggiornamento e formazione**

Nel 2023 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione sia obbligatoria che non obbligatoria.

Per quanto riguarda la formazione obbligatoria, n. 220 persone hanno seguito corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, in particolare sono stati effettuati corsi di formazione e aggiornamento per Preposti, RLS, antincendio, primo soccorso, HACCP, DAE, DPI spazi confinati ed il corso di aggiornamento per i dirigenti ai sensi della sicurezza sul lavoro, per un totale complessivo di circa 1.397 ore;

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 del Gruppo:

- formazione sullo sviluppo della leadership: 12 dirigenti per un totale di 384 ore;
- corso di inglese: 12 dirigenti per un totale di 360 ore;
- corso sulla valutazione del rischio criminoso: 6 dirigenti per un totale di 48 ore;
- corso sulla valutazione delle strutture organizzative: 2 dirigenti per un totale di 20 ore.

Con Fondimpresa sono stati inoltre realizzati i seguenti corsi specialistici:

- formazione sull'antiriciclaggio: 9 persone per un totale di 27 ore.
- formazione mirata al miglioramento dei rapporti organizzativi e relazionali interni:
  - area alberghiera: 17 persone per un totale di 272 ore;
  - area logistica: 7 persone per un totale di 28 ore;

- formazione per Project Manager – area immobiliare: 12 persone per un totale di 216 ore;
- formazione per Project Manager – area e cultura: 7 persone per un totale di 126 ore;
- formazione sulla circolazione dei beni culturali – area arte e cultura: 6 persone per un totale di 18 ore;

Nell'ambito delle attività formative interne, nel corso del 2023 è stato tenuto un corso di formazione sul corretto utilizzo degli strumenti informatici aziendali in ottica di archiviazione elettronica dei documenti: 109 persone per un totale di circa 110 ore.

L'investimento in formazione per l'anno 2023 risulta in linea con quello sostenuto nell'anno precedente. L'investimento si è attestato a circa lo 1,3% del costo totale del personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l'attivazione dei corsi, il dato di investimento include anche il costo del personale coinvolto nei corsi di formazione.

## **Stagisti e Borse lavoro**

Alle conoscenze acquisite con lo studio e l'aggiornamento si aggiunge l'esperienza del saper fare; la professionalità delle persone che lavorano in alcuni servizi del Gruppo – in primo luogo nei servizi per l'arte - è di natura artigianale e deve essere conseguita quasi esclusivamente sul campo. L'esperienza di lavoro nei servizi del Gruppo Bastogi ha quindi un valore altamente formativo, specie per i più giovani, ai quali viene data la possibilità di crescere. Nelle sue sedi il Gruppo ospita continuativamente stagisti provenienti da scuole professionali e agenzie formative del territorio, e ha rapporti e convenzioni con importanti Scuole d'Arte, Accademie e Università, sia italiane che estere.

La presenza di stagisti e borse lavoro presso le società del Gruppo è gestita nel rispetto della prevalente finalità formativa e di accompagnamento al lavoro, e rappresenta una modalità di selezione per nuove assunzioni nell'organico del Gruppo.

Nel corso del 2023, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 10 stage curricolari e 12 tirocini extracurricolari formativi. Di questi, 11 si sono svolti nel settore Arte e Cultura, 5 nel settore Intrattenimento e 6 nel settore Altre Attività.

### **Diversità e pari opportunità**

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2023, nel Gruppo sono presenti in organico 3 dipendenti rientranti nell'ambito del collocamento obbligatorio (1 in Open Care, 1 in ForumNet e 1 In Dueb).<sup>8</sup>

Le donne rappresentano il 49% dei dipendenti, e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli.

Nella tabella non sono stati riportati i contratti dello spettacolo, a chiamata e interinali.

<b>Presenza donne Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31 dicembre 2023</b>		<b>al 31 dicembre 2022</b>	
	<b>Totale dip.</b>	<b>di donne cui</b>	<b>Totale dip.</b>	<b>di cui donne</b>
<b>Per settori di attività</b>	<b>198</b>	<b>49%</b>	<b>181</b>	<b>49%</b>
Immobiliare	34	35%	36	33%
Intrattenimento	60	57%	51	57%
Arte e Cultura	41	59%	41	61%
Altre attività minori	63	43%	53	42%
<b>Per inquadramento</b>				
Dirigenti e quadri	37	41%	42	45%
Impiegati	131	60%	111	61%
Operai	30	13%	28	4%

La componente femminile è presente anche in tutti gli organi di governo delle società del Gruppo.

Nel Consiglio di Amministrazione delle due quotate del Gruppo le donne sono il 43% dei consiglieri. Donne presiedono il Comitato per il Controllo e Rischi di Bastogi e di Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Comitato per le Remunerazioni di Brioschi, tutti gli Organismi di Vigilanza del Gruppo e quattro dei quindici collegi sindacali delle Società.

### **Conciliazione tra tempi di vita e lavoro**

Per supportare i dipendenti nell'affrontare esigenze personali e di gestione familiare per la cura dei figli o degli anziani, oltre agli strumenti previsti dalla legge, particolari forme di flessibilità possono venire concordate con i singoli lavoratori, compatibilmente con il tipo di attività svolta e le necessità organizzative dell'azienda.

Al 31 dicembre 2023 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 48 contratti part time (in crescita rispetto al 2022). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 41 donne e 7 uomini.

<sup>8</sup>Nessun'altra società del Gruppo raggiunge i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e non è quindi soggetta all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2023 due dipendenti hanno usufruito di congedi per maternità per un totale di 1.369 ore mentre 4 dipendenti hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 941 ore.

Nell'arco dell'anno 11 dipendenti hanno utilizzato 1.549 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari ai sensi della legge 104 e legge 151.

### **Agevolazioni e iniziative per il personale**

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2023 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 217.953 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (riduzione del 10% sulle tariffe delle visite mediche) e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale tra il 10 e il 15%, tra cui La Cucina dei Frigoriferi Milanesi e La Buona Bottega – Chico Mendes, negozio di prodotti alimentari equosolidali con piccolo ristoro e panetteria.

I lavoratori usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture del Gruppo, tra cui: Open Care – Servizi per l'Arte, Area Multisport del Mediolanum Forum (con estensione anche ai familiari), H2C Hotel Milanofiori e Teatro Repower.

Il Gruppo Bastogi offre ai suoi dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono al Mediolanum Forum, al Teatro Repower di Assago e al Palazzo dello Sport di Roma. A ciò si aggiunge l'opportunità di assistere a presentazioni, conferenze, inaugurazioni, mostre, spettacoli e concerti presso Frigoriferi Milanesi, Palazzo del Ghiaccio e FM Centro per l'Arte Contemporanea.

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

In considerazione della piena ripresa delle attività nel Gruppo Bastogi, il ricorso allo smart working nel corso del 2023 è risultato limitato a situazioni specifiche compatibili con le esigenze operative delle società.

Nel 2023 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.

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

## IL VALORE DELLE STRUTTURE, DELLE ATTIVITÀ E DELLE RELAZIONI

Pur operando in settori diversificati, le attività del Gruppo sono accomunate dalla capacità di creare valore. Il valore si riconosce nella coerenza tra la qualità delle strutture e quella dei servizi, che si caratterizzano per varietà e originalità dell'offerta e, ove possibile, per l'integrazione con le comunità ed i territori di riferimento.

### **Il complesso dei Frigoriferi Milanesi: un luogo d'incontro e produzione dedicato all'arte e alla cultura**

Lo storico complesso industriale dei Frigoriferi Milanesi e del Palazzo del Ghiaccio in via Piranesi rappresenta un simbolo della tradizione culturale, artistica e insieme produttiva della città di Milano. A partire dalla valorizzazione degli oltre 30 mila metri quadri – che includono i caveau destinati fin dagli anni '70 alla conservazione di tappeti, pellicce e oggetti preziosi – e del Palazzo del Ghiaccio, nato nel 1923 con il primato della più grande pista di pattinaggio coperta in Europa, oggi trasformata in spazio multifunzionale, il complesso ha saputo evolvere nel tempo, trasformandosi in luogo di produzione, incontro e scambio nei campi dell'arte e della cultura, intesa come capacità di innovazione e promozione della sostenibilità e qualità degli stili di vita.

I Frigoriferi Milanesi sono la sede di Open Care – Servizi per l'Arte. Fondata nel 2003, è un'azienda leader in Italia specializzata in servizi integrati per l'arte per la cura del patrimonio artistico e dei beni da collezione con attività di conservazione, gestione e valorizzazione. Open Care collabora con enti pubblici e privati per contribuire alla salvaguardia del patrimonio nazionale. Inoltre, svolge un ruolo attivo nel facilitare l'inserimento di restauratori e giovani professionisti nel campo delle arti, promuovendo così lo sviluppo e la formazione di nuove generazioni di esperti nel settore.

Dotata di caveau all'avanguardia di 8.000 metri quadri e laboratori di restauro specializzati in tutte le categorie collezionistiche, Open Care rappresenta l'ambiente ideale per il deposito di opere d'arte, beni di lusso e archivi, gestiti con cura da un team interno esperto nella movimentazione e conservazione.

A partire dal 2005, Open Care ospita gratuitamente nei suoi laboratori di restauro "ARASS Brera" (Associazione per il Restauro degli Antichi Strumenti Scientifici), un'associazione senza scopo di lucro composta da volontari di alto profilo tecnico e professionale, unica in Italia ad avere per scopo il restauro, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-scientifico di proprietà pubblica.

Dall'integrazione tra la società specializzata Vasaris e il dipartimento di Art Consulting di Open Care, nasce nel 2019 Open Care Art Advisory. La società offre una consulenza indipendente e accreditata per la gestione e la valorizzazione del patrimonio artistico e collezionistico.

### ***L'offerta di servizi e le collaborazioni***

Presente ai Frigoriferi Milanesi dal 2020, l'Istituto Europeo di Design (IED) negli ultimi anni ha ampliato la sua presenza con la collocazione di nuove aule e laboratori didattici e ha ulteriormente implementato gli spazi trasferendo parte dei corsi triennali di moda e design

per un totale di oltre 5000 mq. In un'area esterna di circa 600 mq. è stata inoltre creata un'area ricreativa per gli studenti.

Intorno ai servizi per l'arte di Open Care, e sotto il coordinamento di Frigoriferi Milanesi, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, sia delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2023, negli spazi di Frigoriferi Milanesi sono presenti numerose realtà tra imprese, studi professionali, associazioni non profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d'artista, che si occupano di arte, comunicazione, editoria, filosofia, psicologia e cura di sé. Sono AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness, Archivio Ugo Mulas, Associazione per Filippo de Pisis, Cooperativa Sociale Chico Mendes, Fondazione Leddi, IED, Haltadefinizione, IDN Media Relations, Il giardino delle metamorfosi, Marcos y Marcos, Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista, Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche, Società di Analisi Biografica a Orientamento Filosofico (Sabof), 1+1+1 Associazione culturale.

Nel complesso si trova inoltre il ristorante La Cucina dei Frigoriferi Milanesi, gestito dallo chef Marco Tronconi. Il ristorante, elegante e minimalista, propone un menu innovativo con rivisitazioni della tradizione locale e una speciale attenzione alla qualità e alla stagionalità delle materie prime.

I Frigoriferi Milanesi ospitano anche la sede del World Trade Center di Milano, affiliato al network World Trade Centers Association (WTCA) di New York.

### **La promozione della cultura**

Nel 2023 i Frigoriferi Milanesi hanno organizzato numerosi progetti, spesso in sinergia con realtà operanti in campo culturale, di cui si riporta di seguito una sintesi.

Attraverso due libri è stato ripercorso il cammino di Franco Battiato, musicista tra i più influenti degli ultimi 50 anni in Italia, apprezzato per la varietà di stili musicali che ha approfondito e combinato tra loro:

- Fabio Zuffanti, scrittore e musicista, in "*Segnali di vita*" è entrato nelle viscere del leggendario album "La voce del padrone";
- Carlo Boccadoro, compositore e direttore d'orchestra di fama internazionale, in "*Battiato. Cafè table music*" ha gettato uno sguardo sulla produzione sperimentale del compositore.

Valeria Benatti, giornalista e scrittrice, e Gabriella Lucia Grasso, cantautrice e compositrice catanese hanno portato in scena *Sognatrici*, una rappresentazione artistica in lingua siciliana dedicata ad alcune donne valorose dell'ultimo secolo.

Francesco Recami, noto giallista fiorentino, ha presentato il libro "*Colpo grosso ai Frigoriferi Milanesi*", un romanzo thriller a tratti comico che conduce il lettore nel cuore della Milano culturale, tra i suoi cittadini e i Frigoriferi Milanesi.

Vincenzo Linarello, co-fondatore di GOEL, ha presentato il "*Manuale dell'etica efficace*". Il testo nasce da un lavoro di approfondimento culturale a partire dalla lunga e innovativa prassi di riscatto e cambiamento portata avanti da GOEL in Calabria.

Nell'ambito del Festival del Disegno All Around 23, organizzato da Fabriano, è stato ospitato il workshop finale di serigrafia.

In occasione di Bookcity, i Frigoriferi Milanesi hanno messo a punto un programma in collaborazione con Mondadori:

- *Di nuovo e sempre Orlando: Virginia Woolf in Oscar Cult: Orlando*: un'opera che a quasi cent'anni dalla sua uscita continua a sollecitare nuove letture sulle questioni di genere, sulla scrittura biografica, sul rapporto tra vita e letteratura. Ne hanno parlato la curatrice e traduttrice Sara Sullam, Elisa Bolchi (Università degli Studi di Ferrara/Italian Virginia Woolf Society) e Caroline Patey (già Università degli Studi di Milano);
- *La Rosa di Paracelso, autobiografia psichedelica*: l'incontro è stato la prima presentazione internazionale del libro di William Leonard Pickard, presente in videocollegamento, in cui alchimia, segreti e allucinazioni colorano di mistero la trama intrigante di un moderno thriller psichedelico. Erano inoltre presenti Edoardo Camurri (scrittore, giornalista, conduttore televisivo e radiofonico), Fabio Pedone (traduttore, critico e docente di traduzione letteraria), e da remoto Enrico Terrinoni (anglista e traduttore, professore ordinario di letteratura inglese e traduzione).

Frigoriferi Milanesi insieme a Philo – Pratiche Filosofiche hanno organizzato *Pazzia e Poesia, viaggio nei luoghi della follia – VR Experience*, progetto nato da un'esperienza visiva realizzata dai video maker Insolito Cinema negli ambienti dell'ex ospedale psichiatrico di Mombello. Il pubblico ha avuto modo di immergersi nella realtà del luogo, e ascoltare poesie dedicate al tema della follia dai tempi degli antichi greci ai giorni nostri.

L'associazione culturale 1+1+1, in collaborazione con Frigoriferi Milanesi, ha presentato un ciclo di tre conferenze tenute da Ivan Cenzi, docente e divulgatore, dedicate all'anatomia del corpo umano, indagata nell'evoluzione storica nei suoi risvolti più stupefacenti e profondi, tra storia, scienza, arte dimensione sacrale.

Un'ulteriore conferenza, incentrata sull'iconografia della morte, ha fatto da contrappunto ad un'opera esposta per l'occasione: "Contemplazione della morte" dell'artista ticinese Nag Arnoldi.

La presentazione del libro *Cosa rimane dopo la notte*, di Roberto Taddeo, ha dato l'opportunità di scandagliare uno dei casi di cronaca italiani più dibattuti degli ultimi cinquant'anni, quello del mostro di Firenze.

### ***Le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico***

#### ***I 20 anni di Open Care e le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico***

Il Dipartimento di conservazione e restauro di Open Care – Servizi per l'Arte ha realizzato numerosi interventi nel corso dell'anno. Fra i più significativi:

- dopo due anni di impegno, è stato completato il restauro della preziosa collezione di mobili, arredi, arazzi e tappeti storici appartenenti alla celebre Villa Santo Sospir, famosa dimora francese decorata dall'artista Jean Cocteau;

- è stata avviata una collaborazione con Triennale Milano e Fondation Cartier pour l'art contemporain, con affidamento a Open Care del compito di redigere i Condition Report e monitorare le opere per due importanti esposizioni: la prima dedicata a *Mirdidingkingathi Juwarnda Sally Gabori*, inaugurata a febbraio 2023, e la seconda dedicata a *Ron Mueck*, inaugurata a dicembre 2023;
- sono stati restaurati circa 40 faldoni, più di 100 libri campionari, 3000 carte prova e disegni degli anni '30, proprietà della Fondazione Antonio Ratti (progetto avviato nel 2022);
- il laboratorio di restauro tessili, arazzi e tappeti del Dipartimento di conservazione e restauro di Open Care ha portato a termine il restauro di preziosi tessuti di proprietà del MUDEC – Museo delle Culture;
- nel corso di tutto il 2023, i laboratori di dipinti e opere polimateriche, di tessili, arazzi e tappeti e di arredi lignei hanno collaborato sinergicamente alle operazioni di manutenzione dedicate a numerose opere di design di straordinaria bellezza e unicità. Da segnalare opere iconiche come: *Calvet Chair* di Antonio Gaudì, *Sgarsul* di Gae Aulenti, *Abitacolo* di Bruno Munari, *Up7* di Gaetano Pesce, *Ultrafragola* di Ettore Sottsass, *Proust* di Alessandro Mendini.

Nel 2023 il Dipartimento di Open Care Art Advisory, ha:

- continuato il servizio di valorizzazione del patrimonio artistico delle collezioni del gruppo BPER Banca, analizzando il nucleo di circa 250 opere di pregio di Banco Sardegna e BiBanca;
- proseguito il lavoro di inventariazione e valutazione del patrimonio artistico di Intesa Sanpaolo, con l'obiettivo di preservare e valorizzare le opere d'arte che compongono questa straordinaria collezione;
- ha inoltre realizzato e valutato archivi aziendali e archivi di moda, sviluppando in maniera sempre più consistente il servizio di digitalizzazione. Da quest'anno, l'attività gode di uno spazio dedicato chiamato Digital Lab.

In autunno 2023 è stato lanciato il nuovo progetto [Collezioneprivata.it](https://www.collezioneprivata.it), la nuova piattaforma digitale di Open Care per alienare o acquisire opere d'arte con il supporto di un team specializzato.

Il Dipartimento di Open Care Trasporti per l'Arte ha collaborato al trasporto dei taccuini Moleskine, capolavori decorati da importanti creativi contemporanei. Questa mostra collettiva itinerante sostiene la missione della Moleskine Foundation Collection *Can Creativity Change the World?*.

Per celebrare il ventesimo anniversario di Open Care, è stato realizzato un taccuino Moleskine speciale in collaborazione con la Fondazione.

È proseguita la collaborazione, in qualità di sponsor tecnico, con la Collezione Genesi nel contesto del *Progetto Genesi. Arte e diritti umani*. Curato da Ilaria Bernardi, il progetto si caratterizza per la sua natura interdisciplinare e inclusiva, coniugando momenti espositivi ed educativi con l'obiettivo di fornire un'educazione permanente sul tema di diritti umani.

### **Eventi e altre iniziative**

Open Care – Servizi per l'Arte ha ospitato conferenze ed eventi, tra i quali:

- *L'Inarchiviabile. L'archivio contro la storia*, un incontro per presentare l'ultimo libro di Marco Scotini, che evidenzia la necessità di leggere l'archivio come strumento capace di sviluppare e generare altre possibili visioni dentro e contro quel dispositivo narrativo che viene univocamente definito storia;
- *DEBRIS/DETRITI: un attraversamento nella Foresta Amazzonica*, l'artista Sergio Recanati ha presentato i risultati della ricerca artistica sviluppatasi nella residenza Campo de Heliantos, un villaggio nel cuore verde del Brasile, finanziata dall'Italian Art Council, iniziativa parte di un programma volto alla promozione della giovane arte contemporanea italiana;
- Open Care – Servizi per l'Arte è stata promotrice e sponsor tecnico di "Good StArt", l'asta benefica organizzata da Fondazione TOG in Triennale Milano insieme a Christie's, Fondazione Banco BPM, Skira Editore e WTW. Le opere, donate da artisti e da gallerie italiane, sono state battute da Christie's e l'intero ricavato è stato devoluto per l'avvio del nuovo Centro in via Livigno 1 a Milano dedicato alla disabilità infantile.

### **Partnership e sponsorizzazioni**

Nel 2023 Open Care ha rafforzato le partnership già avviate nel corso degli anni precedenti con istituti di credito, assicurazioni e aziende, tra le quali: Artshell, Fercam Fine Art, Mediobanca, Banca Consulia, Finarte Aste, Arte Generali, AON, Marsh, Dual, Intesa Sanpaolo, Euromobiliare Advisory SIM, SOS Archivi, Haltadefinizione e Valore Italia.

Ad aprile 2023, Open Care - Servizi per l'arte ha aperto i suoi Laboratori di restauro a numerosi visitatori durante la giornata FAI Day, mostrando le opere e le modalità di lavoro adottate e raccontando curiosità sulla storia del luogo.

### **Certificazioni**

Open Care ha ottenuto nel 2022 la certificazione ISO 45001:2018, che rappresenta lo standard internazionale mondiale per la salute e la sicurezza sul lavoro e nel 2023 la certificazione ISO 14001:2015 sul sistema di gestione per l'ambiente che soddisfa i requisiti dello standard nel campo applicativo "servizi finalizzati alla salvaguardia, gestione e valorizzazione di oggetti d'arte e preziosi" (per maggiori dettagli: [www.opencare.it/it/certificazioni/](http://www.opencare.it/it/certificazioni/)).

### **L'offerta formativa per gli studenti e gli operatori dell'arte**

Open Care continua l'impegno nel sostegno alla formazione dei restauratori e delle altre professionalità legate alla gestione dei patrimoni artistici. Ha consolidato partnership istituzionali, come quella con la Scuola di Restauro di Botticino/Valore Italia che a Milano ha inaugurato nuovi spazi con un'offerta di alta formazione dell'ambito della valorizzazione, conservazione e restauro dei beni culturali.

Sono proseguite anche le collaborazioni con NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, con cui Open Care ha collaborato alla realizzazione del Master Accademico in Contemporary Art Markets e con Luiss Business School di Roma.

Nel corso del 2023 si sono svolte collaborazioni anche con: AITART - Associazione Archivi d'Artista, Fineco Bank (Master in Private Wealth Management), RCS Art Academy (Master in Management della Cultura e dei Beni Artistici), IGIC – Gruppo Italiano International Institute of Conservation, IPSOA (Master Diritto e fiscalità dei mercati internazionali dell'arte), 24 Ore Cultura, Politecnico di Milano, Fondazione Cologni, Heritup, Creative Academy, Università Bocconi e l'Oklahoma University.

Nel 2023 Open Care ha ospitato per stage formativi curriculari ed extra-curriculari nove studenti provenienti da cinque diversi enti di formazioni.

### **Il comparto dei Frigoriferi Milanesi e gli impatti ambientali dell'attività di Open Care**

Nei laboratori di Open Care si lavora nello spirito di una conservazione responsabile dei beni culturali e si utilizzano le più aggiornate metodologie per il restauro sostenibile, avvalendosi di materiali e sostanze a basso impatto per la salute e l'ambiente. I fornitori vengono selezionati in base a criteri di trasparenza e purezza dei prodotti, soprattutto dei reagenti chimici, prediligendo gli operatori e i produttori certificati che scelgono i materiali meno pericolosi e utilizzano metodi di organizzazione del lavoro che garantiscono adeguati standard di sicurezza.

Nell'ambito delle azioni volte a ridurre l'impatto ambientale delle attività del Gruppo, anche nel 2023 i Frigoriferi Milanesi hanno portato avanti un progetto di analisi del proprio assetto attuale di consumo energetico e dei fabbisogni energetici delle diverse attività, coesistenti presso il complesso immobiliare di via Piranesi a Milano. L'analisi è finalizzata a identificare un piano di efficientamento energetico con l'obiettivo di ridurre i consumi e di valutare eventuali soluzioni tecnologiche che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

### **Il valore delle strutture e dell'offerta per l'intrattenimento e lo sport**

Attraverso il Gruppo Forumnet, il Gruppo Bastogi è *leader* in Italia nella gestione di impianti polifunzionali per lo sport, la musica e lo spettacolo. Nato nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago (Milano), il Gruppo Forumnet – che nel corso degli anni ha gestito e sviluppato importanti arene in tutto il territorio italiano e lavorato anche in sede internazionale – attualmente gestisce le strutture di proprietà ad Assago (Forum e Teatro Repower) e, su concessione, la struttura pubblica del Palazzo dello Sport di Roma.

#### ***Il Forum e il Palazzo dello Sport***

Il Forum di Assago e il Palazzo dello Sport sono le uniche due strutture italiane che fanno parte della prestigiosa European Arenas Association, l'associazione che riunisce le maggiori arene indoor europee.

Il Forum e il Palazzo dello Sport sono scenario delle più grandi manifestazioni indoor in Italia, ospitando eventi sportivi a carattere nazionale ed internazionale, spettacoli dal vivo, concerti, produzioni televisive convention aziendali, meeting, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati. Grazie alla modularità degli spazi delle strutture e all'esperienza maturata in oltre trent'anni di attività le arene sono in grado di ospitare e gestire contemporaneamente più eventi di diverso genere.

Il 2023 ha rappresentato per entrambe le arene un anno record.

Tra i principali eventi sportivi ospitati al Forum ricordiamo le partite casalinghe del Campionato di Basket di Serie A dell'Olimpia Milano; le partite di Eurolega di Basket; la World Cup di Ginnastica Ritmica che ha fatto registrare il tutto esaurito ed è stata trasmessa in diretta con quasi 2.700.000 telespettatori.

Il Palazzo dello Sport ha ospitato le Final Four di Coppa Italia di Pallavolo Maschile e le Semifinali e Finali del Campionato Europeo di Volley Maschile trasmesse in diretta televisiva; quest'ultime hanno registrato complessivamente più di 8 milioni di spettatori.

Il Forum e il Palazzo dello Sport sono stati anche nel 2023 tappe dei tour dei principali artisti ed eventi nazionali e internazionali tra cui Notre Dame De Paris, Maneskin, Elisa, Madonna, Sting. La varietà degli eventi ospitati si è tradotta nel coinvolgimento di un pubblico trasversale e ha permesso di unire persone di ogni età, provenienza e interessi.

### ***Il Carroponte di Sesto San Giovanni***

Nel 2023 la società Forumnet, in associazione con Hub Music Factory, ha sottoscritto il contratto di concessione in uso dell'area del Carroponte e dello Spazio MIL di Sesto San Giovanni per la gestione e realizzazione di eventi culturali, di intrattenimento e spettacolo.

Il Carroponte è una monumentale struttura ex industriale riqualificata immersa in una grande area verde insieme allo Spazio MIL, uno spazio al chiuso con vocazione museale.

Nel 2023 l'area Carroponte è stata palcoscenico di grandi eventi nazionali e internazionali che hanno coinvolto un pubblico trasversale di oltre 200.000 spettatori. Anche durante la stagione invernale il Carroponte ha proseguito la sua attività ospitando il villaggio di Natale "LA MAGIA DEL NATALE" che, alla sua prima edizione, ha riscosso grande interesse e la partecipazione di oltre 50.000 persone.

Lo Spazio MIL ha ospitato il Next Museum che, con la mostra "Klimt - The Gold Experience", ha proposto un'esperienza immersiva che ha visto una partecipazione di oltre 20.000 visitatori.

### **La funzione sociale ed educativa dello sport**

All'interno del Forum di Assago si trova una delle più grandi strutture sportive indoor d'Europa (20.000 mq), in cui si praticano varie discipline. L'Area Multisport – coordinata dalla società Forum società sportiva dilettantistica a responsabilità limitata (ssdrl) - propone al pubblico un'offerta sportiva che comprende una piscina coperta da 25 metri, un'ampia area dedicata al fitness con una palestra di 1.000 mq e cinque sale dedicate ai corsi (dove vengono svolti oltre 60 corsi fitness a settimana), un bowling a 22 piste, quattro campi da squash, un campo da jorky ball, due campi da padel di ultima generazione e una pista ghiaccio regolamentare da 1.800 metri. Durante la stagione estiva, l'offerta si amplia con l'apertura del Beach Forum, la piscina esterna con vasca da 50 metri, circondata da 10.000 metri quadrati di prato attrezzato.

Nel 2023 la scuola di nuoto ha registrato oltre 600 iscritti continuando nel suo progetto educativo di avvicinamento dei giovani a questa disciplina e di avvio all'inserimento nelle

squadre agonistiche definite dalla Federazione Italiana Nuoto. I tesserati agonisti, circa 140 tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali, e hanno ottenuto anche nel 2023 ottimi risultati.

Il 28 maggio 2023 è stata organizzata la decima edizione del Trofeo Nuoto Mediolanum Forum, a cui hanno partecipato più di 800 atleti provenienti da società sportive.

Dal mese di novembre, in collaborazione con la scuola Margherita Hack di Assago, due alunni diversamente abili frequentano la piscina per lezioni individuali di nuoto.

Per quanto riguarda il pattinaggio su ghiaccio, è proseguita la collaborazione con Ice Lab, una delle più importanti società sportive in Europa dedicate al mondo del ghiaccio, che gestisce il settore agonistico dando grande visibilità a questa complessa e spettacolare attività. Nella scuola di pattinaggio sul ghiaccio del Forum si accolgono bambini dai quattro anni fino all'età adulta, e tutti gli iscritti vengono suddivisi nelle varie categorie definite dalla Federazione Italiana Sport del Ghiaccio. Nella pista ghiaccio si praticano diverse specialità: Artistico maschile e femminile, Danza su Ghiaccio, Artistico Coppie e Sincronizzato. Nel 2023 diversi atleti hanno partecipato a competizioni nazionali e internazionali classificandosi spesso ai primi posti.

Da novembre sono ripartite le uscite didattico – sportive ideate appositamente per gli studenti delle scuole di Milano e hinterland, durante le quali vengono proposte varie attività con lo scopo di incentivare la collaborazione e l'aggregazione fra i ragazzi e di promuovere uno stile di vita dinamico.

Anche nel corso del 2023 gli iscritti alla Protezione Civile di Assago hanno goduto di particolari agevolazioni, potendo usufruire di uno sconto del 50% sui prezzi di listino per gli abbonamenti all'Area Multisport.

Nel 2023 la società Forum ssdl ha partecipato per il secondo anno consecutivo ad un programma attivato e coordinato localmente da ATS (Agenzia di tutela della salute) definito *WHP - Workplace Health Promotion* – per la promozione della salute negli ambienti di lavoro.

Il programma "Luoghi di lavoro che Promuovono Salute – Rete WHP Lombardia" si fonda sul modello promosso dall'OMS e ha come obiettivo prioritario quello di promuovere cambiamenti organizzativi dei luoghi di lavoro al fine di renderli ambienti favorevoli all'adozione ed alla diffusione di stili di vita salutari, concorrendo alla prevenzione delle malattie croniche. La società sportiva, aderendo al programma, si è impegnata a costruire, attraverso un processo partecipativo e in un'ottica di responsabilità sociale, un contesto che favorisce l'adozione di comportamenti e scelte positive per la salute.

È stata rinnovata anche nel 2023 l'affiliazione all'Università di Pavia, Facoltà di Scienze Motorie, che offre la possibilità a studenti laureandi di svolgere uno stage presso l'Area Multisport, sotto la supervisione di un tutor aziendale.

Nel 2023 gli ospiti della Comunità Cantalupa hanno frequentato la palestra del Forum. La Comunità Cantalupa è classificata e accreditata come CPM (comunità a media protezione) e si occupa di rispondere ai bisogni di cura a lungo termine delle persone affette da disturbi mentali. Gli ospiti sotto la supervisione degli educatori e degli istruttori della palestra hanno pianificato programmi di allenamento dedicati al miglioramento del benessere psico-fisico degli ospiti, dell'autonomia e della socializzazione.

Forum ssdl in compartecipazione con Idea Latina ssdl ha attivato a settembre 2023 un

nuovo corso: “Sensual Dance Fitness” ideato per donne con problemi oncologici e depressione ma aperto anche a coloro che vogliono ritrovare la propria femminilità, il buon umore e migliorare la propria autostima.

Nel 2023 sei studenti della scuola Galdus hanno svolto un tirocinio di circa 300 ore presso l’Area Multisport del Forum, frequentando la palestra, i corsi fitness, piscina e la reception, il tutto la supervisione dei referenti dei vari settori.

Lo studio medico fisioterapico completa l’offerta per gli utenti dell’Area Multisport, fornendo un importante servizio complementare a prezzi agevolati per gli abbonati e per i dipendenti del Gruppo.

### ***Il Teatro Repower di Assago***

Il 14 marzo il Teatro Repower ha festeggiato 20 anni di spettacolo dal vivo, emozioni e applausi con una serata che ha riunito artisti e collaboratori, ripercorrendo con uno sguardo al futuro l’energia positiva che ha caratterizzato questi anni: oltre 500 eventi, più di 2000 giornate, per più di 3.000.000 di spettatori, il contributo di centinaia di artisti e produzioni di calibro nazionale e internazionale, la fiducia a realtà emergenti, la promozione della cultura teatrale presso scuole e famiglie e il supporto costante a iniziative con finalità benefica. La serata è stata anche occasione di un’iniziativa di hospitality rivolta a dipendenti e collaboratori di Repower Italia, title sponsor del teatro.

Nel 2023 il Teatro Repower ha registrato un totale di 111.198 presenze, 12.000 in più rispetto all’anno precedente, e 101 giornate-evento tra musical, comicità, concerti, family show e altri eventi.

Il 2023 si è aperto con 36 repliche e 36.000 spettatori dello spettacolo de I Legnanesi *Liberi di sognare*.

Ha ospitato il musical *Piccole Donne*, apprezzatissimo da pubblico e critica, e 18 repliche (di cui due matinée dedicate alle scuole) del musical *Grease*, che hanno sfiorato i 24.000.

Sul palcoscenico del Teatro Repower, dove ha conquistato quasi 13.000 spettatori (di cui centinaia di bambini), anche l’ultima tappa del primo tour nazionale de *Il Piccolo Principe*, tratto dalla storia di Antoine de Saint-Exupéry, tra le più lette e amate di tutti i tempi.

In primavera, il Teatro Repower ha ospitato, con condizioni agevolate riservate agli eventi a finalità benefica - l’edizione 2023 di *Italy Bares* dal titolo *Secondo tempo*. Il mondo del musical e degli artisti si è unito ancora una volta, a titolo completamente gratuito, a sostegno di Anlaids Lombardia ETS l’11 maggio in un Teatro Repower tutto esaurito. Lo spettacolo diretto da Mauro Simone, realizzato in collaborazione con Compagnia della Rancia, con il supporto di Stage Entertainment e la direzione artistica di Giorgio Camandona, ha declinato il tema della lotta all’HIV nell’ambiente sportivo e in particolare nel calcio. E’ stato rappresentato anche in una matinée per le scuole di Milano aderenti al percorso formativo di Anlaids Lombardia. La finalità dello spettacolo è stata sin dalla prima edizione nel 2019 quella di sensibilizzare e raccogliere fondi per la prevenzione da destinare ad Anlaids; nell’edizione 2023 sono stati raccolti 154.000 euro.

La seconda parte del 2023 ha visto nuovamente protagonista il programma televisivo *X-Factor*.

Il periodo natalizio ha visto in scena il balletto classico delle feste per eccellenza, *Lo Schiaccianoci*, e lo spettacolo *Cenerentola*, un musical originale di Compagnia della Rancia del 1988, portato in scena dalla divisione di teatro-ragazzi RanciaVerdeBlu.

### ***La Compagnia della Rancia e la promozione della cultura teatrale in Italia***

Dal 2003 Forumnet produce spettacoli teatrali attraverso Compagnia della Rancia. Nata nel 1983 a Tolentino (Macerata), dove tuttora risiede il nucleo organizzativo e di produzione presso il settecentesco Teatro Vaccaj, la compagnia è diretta dal fondatore Saverio Marconi. Specializzata nella produzione e distribuzione di musical di riferimento in Italia, fornisce, inoltre, servizi di consulenza nell'ambito della gestione teatrale.

Il 2023 ha visto 123 rappresentazioni per quasi 66.000 spettatori totali, di cui oltre 5.000 relativi alle attività di teatro-ragazzi.

*Grease* ha totalizzato, da gennaio a maggio, 50.000 spettatori in 41 repliche in 7 regioni. A settembre, lo spettacolo è stato premiato in diretta su Rai 1 durante i Tim Music Awards all'Arena di Verona, come uno degli spettacoli più visti della stagione; a ritirare il premio, il regista Saverio Marconi.

In autunno, inoltre, è ripartito il tour di *Una volta nella vita – Once*, diretto dal regista Mauro Simone, e quello della coproduzione con MiC - Musical International Company *Il Vajont di tutti. Riflessi di Speranza*. Entrambi gli spettacoli sono stati proposti in numerose repliche a un pubblico di studenti in matinée dedicate alle scuole.

A questi spettacoli si sono aggiunte repliche di altri spettacoli tra cui si segnala la rappresentazione di *Dialogo – Concerto dialogato* nell'ambito del progetto MAB – Patrimonio in scena, promosso da Regione Marche e Consorzio Marche Spettacolo presso la Chiesa di San Filippo a Fossombrone (PU).

Domenica 1 ottobre è andato in scena al Teatro Vaccaj di Tolentino *Federico e Wanda - Amore riciclo e fantasia in una favola sul tetto*: sul filo conduttore della sostenibilità dei consumi e dell'ambiente, lo spettacolo affronta tematiche sugli stereotipi generazionali, sulle solitudini metropolitane e sulla paura dei "diversi" e insegna che l'amore non ha età. In occasione di questo appuntamento, in concomitanza della Festa dei Nonni, gli abbonati hanno potuto acquistare un biglietto a un prezzo speciale per coinvolgere nuovi piccoli spettatori nell'esperienza teatrale e alcuni ospiti della Casa di Riposo del Comune di Tolentino hanno potuto assistere gratuitamente allo spettacolo.

A dicembre ha debuttato lo spettacolo *Non è un concerto*, coprodotto con Midriasi, che ha portato per la prima volta sul palcoscenico Pietro Morello, musicista e creator italiano, coinvolgendo quasi 4.000 spettatori in 5 città. La popolarità del creator digitale, grazie a una grande capacità comunicativa, caratteristica del mondo dei social, ha rappresentato il mezzo per portare a teatro tematiche di riflessione (zone di guerra, ospedali, missioni) accomunate da un unico *fil rouge*: il sorriso.

È sempre forte l'attenzione verso i più piccoli e le famiglie, per promuovere l'accesso al linguaggio teatrale e alla formazione di nuovo pubblico grazie all'attività di RanciaVerdeBlu, con appuntamenti che coniugano tradizione popolare ed elemento musicale, in un linguaggio unico e privilegiato che coinvolge aspetti razionali ed emozionali. L'offerta del

teatro ragazzi rilancia la socialità con la rassegna *A teatro con mamma e papà* al Teatro Vaccaj di Tolentino, profondamente radicata sul territorio, con collaborazioni sempre più strette con prestigiose compagnie specializzate nel teatro ragazzi. Sposando l'obiettivo 4.1 dell'agenda 2030, sconfinando dallo spazio teatrale tradizionale per diventare contenuto e veicolo in un'ottica culturale e trasversale, come le rappresentazioni in piazze e cortili (come ad esempio *Cenerentola* al Castello Sforzesco di Milano).

## Rapporti con scuole, università e realtà di formazione

Oltre all'azione di RanciaVerdeBlu, sono proseguite iniziative specifiche per tutte le scuole di ogni ordine e grado per tenere accesa l'attenzione sulla funzione educativa del teatro; lo sviluppo e il consolidamento di queste relazioni - e con realtà formative in genere - su tutto il territorio nazionale ha rappresentato uno dei focus principali, insieme all'orientamento post-diploma e percorsi professionalizzanti. Tra le iniziative promosse e realizzate:

- quasi tutti gli spettacoli portati in scena nel 2023 hanno realizzato anche matinée per le scuole; per *Grease*, *La Testa del Chiodo* e *Federico & Wanda* sono state rese disponibili *Guide alla Visione*;
- sono stati ampliati i progetti PCTO con il corso di multimedialità e realizzazione di attività specifiche legate alle iniziative di comunicazione e marketing per lo spettacolo dal vivo con l'Istituto Falcone-Righi di Corsico (MI);
- è proseguito il progetto *Voci dal Teatro* per l'avvicinamento al linguaggio teatrale, l'accrescimento del bagaglio culturale e l'espressione di un proprio punto di vista con professionalità e sensibilità. Alcuni allievi del liceo classico e scientifico dell'Istituto F. Filelfo di Tolentino, usufruendo di abbonamenti gratuiti a tutta la stagione di prosa del Teatro Vaccaj, al termine di ogni spettacolo della stagione di prosa del Vaccaj, propongono interviste ai protagonisti e scrivono recensioni pubblicate da [CronacheMaceratesi.it](http://CronacheMaceratesi.it);
- sono stati organizzati per le classi quarte e quinte del Liceo Coreutico dell'Istituto F. Filelfo di Tolentino incontri teorico-pratici con i coreografi di *Piccole Donne* e *Sister Act*, ospiti al Teatro Vaccaj per le residenze di allestimento. Gli studenti hanno potuto conoscere e approfondire il mondo del teatro musicale e imparare alcune sequenze delle coreografie tratte dai vari spettacoli;
- sono stati ospitati a Tolentino due tirocinanti dell'Accademia di Belle Arti di Macerata, dei corsi di Graphic Design e Fotografia per la comunicazione pubblicitaria e la moda;
- è continuato il contatto tra il mondo del teatro e quello dello sport, per permettere ai giovani atleti dell'ASD Associazione Basket Tolentino di fare esperienze nuove. A giugno più di quaranta ragazzi tra i 6 e i 12 anni hanno assaporato l'emozione di stare in palcoscenico, partecipando a delle lezioni di improvvisazione e animazione teatrale organizzate da Compagnia della Rancia al Teatro Vaccaj; a dicembre, invece, le squadre U15 e U17 hanno potuto assistere a una delle repliche di *Non è un concerto* a un prezzo ridotto, a loro riservato;
- a ottobre si è tenuta nel foyer del Teatro Vaccaj la presentazione del primo libro *// cielo d'erba* di Gianfranco Vergoni, artista poliedrico, che ha curato la traduzione e l'adattamento di numerosi testi teatrali, tra cui *Piccole Donne*. Un esperimento di innovazione sociale e culturale che ha avuto l'obiettivo di incoraggiare una nuova

concezione del teatro, inteso sempre più come hub di comunità, che pone particolare attenzione ai giovani, al loro avvicinamento e partecipazione.

### **Altre iniziative: comunità e territorio, welfare culturale, accessibilità, ambiente**

Dopo le positive esperienze negli anni precedenti con *Divina Commedia Opera Musical* e *Pretty Woman*, Compagnia della Rancia ha promosso e organizzato diverse residenze di riallestimento al Teatro Vaccaj di musical in partenza per i tour nazionali.

È proseguita la partecipazione di Compagnia della Rancia, attraverso la rappresentante nel Comitato di Indirizzo, Ada Borgiani, ai tavoli della Rete per il Welfare Culturale delle Marche, a cui Rancia ha aderito sin dalla costituzione nel 2021.

L'attenzione alle tematiche del welfare culturale si è tradotta anche in un progetto di accessibilità che ha concluso un percorso avviato nel 2020 e sospeso a causa della pandemia. A marzo, in occasione delle repliche di *Grease* al Teatro Repower, il team di ALI – Accessibilità, Lingue, Inclusione, coordinato dalla Professoressa Elena Di Giovanni, con la collaborazione della squadra tecnica dello spettacolo e dell'ufficio IT del Gruppo, ha predisposto due percorsi di fruizione accessibile per disabili visivi e uditivi.

All'estero *Pinocchio il Grande Musical* è stato rappresentato in Polonia al Teatro Rozrywki di Chorzów, dove aveva debuttato nel 2021. Grazie al kit *Metti in scena il tuo Pinocchio*, lo spettacolo è stato rappresentato in Italia in forma amatoriale da 25 diverse compagnie.

## **IL VALORE DELLA RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITA', TERRITORIO E AMBIENTE**

Nel Gruppo Bastogi la responsabilità verso la comunità e l'ambiente sono strettamente intrecciate e si traducono in un'attenzione concreta al territorio attraverso la qualità – ambientale, sociale, ed estetica – generata dagli impatti della propria presenza e attività.

Nel 2023 l'attenzione all'ambiente del gruppo Bastogi si è concretizzata soprattutto in azioni per il contenimento degli impatti ambientali delle sue attività e nel sostegno di iniziative per il consumo critico e lo sviluppo territoriale sostenibile.

Nell'ambito dello sviluppo immobiliare la partecipata Brioschi non ha iscritto a bilancio attività di ricerca e sviluppo, ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, numero 1, c.c. Tuttavia, le società del Gruppo si dedicano a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- qualità del vivere, del lavorare e dell'abitare;
- risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- forme di aggregazione e inclusione sociale;
- attenzione al paesaggio e qualità degli spazi aperti;
- approccio partecipato e multidisciplinare allo sviluppo immobiliare;
- rigenerazione urbana;
- valorizzazione della produzione agricola locale;
- digitalizzazione, anche attraverso l'implementazione della metodologia BIM nei processi di sviluppo immobiliare;
- sistemi di mobilità sostenibile.

### **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 cogenerazione e 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 ha ottenuto 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" e la certificazione LEED, livello Platinum, per l'edificio "U16".

Brioschi ha attuato un processo di formazione e di implementazione della metodologia BIM nella progettazione e nella gestione del cantiere, con l'elaborazione di proprie linee guida aziendali. Il BIM consente, tra l'altro, di ottimizzare i processi produttivi e l'utilizzo delle risorse, con un beneficio indiretto sull'ambiente.

*L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione*

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento, che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna, e un motore di cogenerazione da 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 di Milanofiori raggiunge in questo modo l'autosufficienza nella produzione di energia termica, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO<sub>2</sub>. La centrale è fornita di un sistema di controllo che garantisce il monitoraggio continuato delle emissioni in ambiente.

Nel 2023 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta del 70,56%.

Nel 2023 sono stati prodotti circa 2.754 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 93,12% della quale è stata ceduta alla rete.

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di circa 2.258 MWh pari al 16,63% del fabbisogno complessivo del comparto.

#### *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 e sulle coperture, per la produzione di acqua calda sanitaria;

-fotovoltaico, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali, ad uso del complesso residenziale e degli edifici direzionali di più recente realizzazione. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione delle parti comuni, gli ascensori e l'irrigazione del verde, l'energia non utilizzata viene ceduta alla rete.

Da giugno 2012 a gennaio 2024 gli impianti fotovoltaici di Milanofiori Nord hanno prodotto energia pari a circa 553.987 kWh, per una media mensile di circa 5.215 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 288.073 Kg di CO<sub>2</sub> rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali<sup>9</sup> per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 a gennaio 2024, il risparmio complessivo stimato è stato di circa 288.073 Kg di CO<sub>2</sub>.

Un ulteriore importante contributo alla produzione di energie rinnovabili arriverà dagli impianti fotovoltaici collocati negli edifici "U1" e "U3", una volta completate le lunghe procedure di attivazione degli impianti già consegnati e funzionanti.

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,

<sup>9</sup> Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

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 CO<sub>2</sub> tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione<sup>10</sup>. 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).

Per i motivi di cui sopra nel progetto di sviluppo della prima fase di Milanofiori Sud, presentato al Comune di Rozzano nel marzo 2022, è stato previsto un uso estensivo della geotermia al servizio dell'intero comparto. Uso favorito dalla vicinanza di rogge in cui recapitare l'acqua prelevata dalla falda a seguito dello scambio termico.

Infine, nel 2023 Brioschi ha proseguito le attività di analisi e lo studio di fattibilità tecnico-economica per l'inserimento di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici di sua proprietà (a Milanofiori Nord e a Rottofreno), anche per la creazione – ove possibile – di comunità energetiche, il cui assetto regolatorio, a seguito dell'approvazione in sede comunitaria del decreto predisposto dal MISE, dovrebbe essere completamente definita entro la fine del 2023. In aggiunta, il Gruppo sta valutando anche la possibilità di sviluppare impianti agrivoltaici (sistemi combinati di coltivazione e produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici) su aree agricole di proprietà, in partnership con società specializzate nella realizzazione e gestione di questo tipo di impianti.

### *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. A luglio 2023 Milanofiori 2000 ha depositato in Comune lo studio di fattibilità tecnico-economica per l'indizione della conferenza dei servizi preliminare.

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

---

<sup>10</sup> Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

## Ambiente

Nel 2020-2021 Brioschi ha partecipato al 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 di un importante ambito di rigenerazione urbana, l'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti. La Società ha poi deciso di non partecipare alla fase finale del concorso, a causa dei vincoli, nel frattempo, posti dalla Soprintendenza e della conseguente eccessiva onerosità dell'operazione. Tuttavia, la partecipazione al concorso ha consentito a Brioschi di approfondire le più recenti tecnologie e strategie legate ai molteplici aspetti della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico, della eliminazione delle emissioni di CO<sub>2</sub> e della rigenerazione di un ampio comparto urbanistico.

Nel corso dell'anno sono stati avviati i lavori per la bonifica e 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), in cui sarà realizzato un parco pubblico. 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 del 2023, l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha ottenuto le certificazioni ISO 14001:2015 riguardante il Sistema di Gestione per l'Ambiente e la ISO 45001:2018 sul Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, entrambe rilasciate dall'organismo di certificazione CERT International.

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 e posateria monouso compostabile.

Dal 2021 è stata 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. Il progetto ha coinvolto 350 persone, contribuendo a piantare 400 alberi e a catturare 78.203 Kg di CO<sub>2</sub> (per maggiori dettagli si può consultare il sito al seguente [link](#)).

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.

## **Valorizzazione del patrimonio immobiliare storico: il Giardino delle Arti di via Palestro a Milano**

Il Giardino delle Arti è uno spazio di proprietà del Gruppo Bastogi di circa 1.950 mq compresi tra Villa Reale e la cinta muraria di via Palestro, accanto al Padiglione d'Arte Contemporanea.

Dal 2022 è stato realizzato un restauro conservativo del muro storico, sono state ripristinate le aiuole originarie ed è stato effettuato un censimento e un'analisi fitostatica delle alberature esistenti, oltre ad una ripiantumazione di nuovi arbusti.

Nel 2023 è stato riaperto con una serata musicale e il concerto per pianoforte *Waldszenen* "Scene del bosco" di Robert Schumann magistralmente interpretato dal maestro Alessandro Comellato.

## **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 di proprietà del Gruppo Bastogi.

### *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 state messe a dimora oltre 20.000 piante, tra alti fusti e arbusti. Di queste, oltre 6.500 sono state piantate 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.

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).

### *La coltivazione naturale*

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva circa 130 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 2023, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società collegate, circa 1600 q. tra fieno, mais e frumento, tutti destinati all'alimentazione animale.

Dal 2021 l'azienda produce fieno con certificazione biologica (950 q. su un totale di 1.710 q.).

È proseguita la collaborazione con la Cooperativa Agricola Sociale Madre Terra, che conduce, 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 birrifico artigianale lombardo, facilitando così la creazione di una filiera corta di produzione della birra.

Anche nel 2023 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.

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 2023 sono state potate le 10.000 piante di rosa canina piantate nel 2022 per la produzione di bacche che entreranno in produzione nel 2024.

### **Il forno artigianale**

Il laboratorio artigianale per la produzione di pane e prodotti da forno si trova nell'omonima cascina all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Vengono utilizzate solo farine macinate a pietra provenienti dai migliori mulini d'Italia, tutte biologicamente certificate. I panificatori della Cascina Sant'Alberto di Rozzano sfornano ogni giorno un pane artigianale con pasta madre autoprodotta che dona al pane una fragranza caratteristica che lo rende più digeribile e conservabile poiché l'amido dei cereali viene disgregato dai batteri lattici. Frumento, farro e segale vengono impastati con semi di lino e girasole, frutta secca, olive, zucca, cavolo nero, pomodori secchi, cioccolato e altri ingredienti a coltivazione biologica per dare forma a numerose tipologie di pane oltre ai classici prodotti da forno.

Cascina Sant'Alberto ha ottenuto, nel 2018, dall'organismo nazionale autorizzato Bio Agri Cert, la certificazione biologica per prodotti da forno, in accordo al regolamento CE 834/2007.

I forni sono alimentati in modo ecologico, a pellet prodotti con scarti di segheria di abete puro, provenienti dall'Austria e certificati EN PLUS ART 301 e DIN PLUS 7A008. Grazie a un'elevata coibentazione, consentono una produzione di calore costante per diverse ore, anche a forno spento (e un risparmio energetico di circa il 60% rispetto a un forno tradizionale funzionante a corrente elettrica) con residui di combustione minimi, pari a 50 grammi di cenere al giorno per ciascun forno.

I prodotti della Cascina Sant'Alberto sono venduti a ristoranti, enoteche, alberghi, mercati agricoli di prossimità, gruppi di acquisto, al Banco equosolidale di Garabombo (Chico Mendes) e a punti vendita tradizionali e online di prodotti naturali, tra cui Altromercato. Nella lavorazione del pane vengono impiegate anche materie prime provenienti dal mercato equo e solidale a marchio Altromercato, quali cioccolato, uvetta, noci e olio extravergine di oliva.

Nel 2023 Cascina Sant'Alberto è subentrata alla cooperativa sociale Chico Mendes nella gestione di una caffetteria con piccolo ristoro *Cascina Sant'Alberto*, in Piazzale Baracca a Milano, dove è possibile acquistare il pane della cascina e dei prodotti selezionati del territorio.

### **Nuove economie ed impresa etica**

Nel 2023 il Gruppo Bastogi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

La controllata Varsity ha rinnovato la concessione in comodato del suo terreno con annessa porzione del lago Mezzetta di Trezzano sul Naviglio all'associazione Salvambiente di Trezzano. Grazie a questa disponibilità l'associazione può continuare a garantire l'accesso libero e gratuito a quest'area di straordinario pregio ambientale. Quest'opportunità ha un impatto sociale importante sulla comunità che riconosce e vive, ormai da anni, "La Cava Mezzetta" come luogo di incontro, di attività sportive/ricreative e di svago aperto a tutte le fasce di età.

La Cascina Sant'Alberto, parte dell'ATI, che nel 2021 si è aggiudicata la gestione del Museo Salterio-MUSA, ha collaborato ad attività culturali d'inclusione sociale. Diverse le attività progettate con i nostri partner Fattoria Vittadini e con il Comune di Zibido San Giacomo e il Comune di Rozzano.

Nel 2023 negli spazi del museo si sono alternati laboratori e attività didattiche per adulti e bambini, in prevalenza sui temi della sostenibilità ambientale e sociale, come ad esempio: l'osservazione delle api in sicurezza con la grande arnia didattica; letture guidate con libri illustrati sulle energie rinnovabili, con protagonisti l'energia pulita, l'ambiente e il bosco; passeggiate letterarie nel bosco alla scoperta degli abitanti del Parco Agricolo Sud, tra leggende, suoni e odori; percorsi formativi di cucina per ragazzi a rischio dispersione scolastica e/o abbandono.

Scrittori, illustratori, filosofi e artisti hanno collaborato con formattArt, l'associazione culturale componente dell'ATI, per coinvolgere anche gli educatori e le educatrici, i genitori e gli insegnanti e la comunità degli abitanti del territorio.

Grazie a queste attività e alla connessione con i cittadini e le istituzioni pubbliche e private del territorio, il MUSA si sta configurando come un centro di creatività dedicato ad infanzia e adolescenza, oltre che luogo di promozione delle tradizioni e del paesaggio.

È proseguita per tutto il 2023 l'attività di sviluppo della vigna didattica sperimentale, iniziato lo scorso anno grazie alla collaborazione tra la società Infracin e la cooperativa sociale Chico Mendes e alla vittoria del bando Ruralis di Fondazione Cariplo. Dodici ragazzi, di cui cinque NEET e sette migranti, selezionati dall'impresa sociale La Mescolanza, hanno partecipato ad un corso di formazione per operatore agricolo, al termine del quale la maggior parte ha trovato un impiego. Sono stati messi in campo quattrocento pali in castagno e di settecentocinquanta barbatelle destinate alla produzione di 6 varietà di vini secondo le modalità suggerite dall'associazione internazionale PIWI, partner del progetto, senza l'uso di pesticidi e di prodotti chimici e a bassissimo impatto ambientale. Inoltre, nell'area sono stati censiti e potati circa un centinaio di alberi da frutto che affiancano la vigna e contribuiscono a configurare l'area come un giardino didattico e divulgativo delle buone pratiche di sostenibilità ambientale e sociale.

Grazie a un contributo di Regione Lombardia, a valere sui fondi PNRR destinati all'Architettura Rurale, che coprirà una parte dei costi, la società Infracin ha dato avvio alla riqualificazione dell'edificio situato all'interno dell'area gestita dalla società Agricola Sant'Alberto. I materiali usati per la ristrutturazione saranno quasi esclusivamente recuperati dalle macerie e dai resti dei fabbricati e la tecnologia avanzata sarà utilizzata per garantire energia sostenibile e rinnovabile, con un felice connubio tra innovazione e tradizione. Terminata la riqualificazione, l'area sarà in parte destinata ad attività sociali a beneficio della comunità residente, in collaborazione con le istituzioni, pubbliche e private, del territorio.

Il Gruppo Bastogi ha sostenuto in diverse forme la Civica Scuola di musica Antonia Pozzi di Corsico, la cooperativa sociale Chico Mendes, l'associazione francescana Qiqajon e

l'associazione La Cascina onlus, attiva dal 1984 per il trattamento delle tossicodipendenze e delle condotte antisociali.

La società Open Care, attraverso il proprio personale, ha affiancato la Fondazione Bruschettoni, che possiede una delle più ampie e importanti collezioni italiane di arte euroasiatica, per la presentazione di un progetto di valorizzazione e disseminazione digitale, in altissima definizione, in risposta al bando TOCC del Ministero della Cultura.

Un furgone appartenente alla società GDA ha contribuito a raccogliere e consegnare a Leopoli, in Ucraina, beni di prima necessità per le popolazioni colpite dalla guerra.

Professionisti del Gruppo Bastogi hanno affiancato la cooperativa Rimaflow e il Consorzio Almeno 331 in alcune attività presso la fabbrica recuperata di via Verri a Trezzano sul Naviglio. Inoltre, in tale contesto il Gruppo Bastogi ha supportato la Fondazione Francesca Rava, la cooperativa sociale Catena in movimento, il gruppo di volontarie di Miagolo come voglio (gruppo nato dall'associazione Abbaio Come Voglio Onlus), l'associazione Bambini senza sbarre, l'associazione Amani Onlus.

Nel 2023 alcuni esponenti del Gruppo hanno ricoperto a titolo gratuito incarichi negli organi sociali di Comunità Nuova ([www.comunitanuova.it](http://www.comunitanuova.it)), dell'Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano ([www.idsc.mi.it](http://www.idsc.mi.it)).

Dirigenti, consulenti e collaboratori del Gruppo Bastogi hanno supportato la cooperativa "Il frantoio del Parco" per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.

All'interno degli uffici del Gruppo vengono raccolti tappi in plastica che anche nel 2023 sono stati donati all'associazione di volontariato Confraternita della Misericordia di Piacenza contribuendo all'acquisto di carrozzine per disabili.

### **Iniziative di sensibilizzazione e di raccolta fondi**

Il Gruppo Bastogi considera fondamentale la diffusione di una cultura della sostenibilità e attraverso la partecipazione di minoranza nella società Koinetica s.r.l. contribuisce alla realizzazione del *Salone della CSR e dell'innovazione sociale*. La 11° edizione del Salone, dal titolo *Abitare il cambiamento*, si è svolta il 4, 5 e 6 ottobre 2023 all'Università Bocconi di Milano. L'edizione nazionale è stata preceduta dalle tappe del Giro d'Italia della CSR e dal Salone Extra, una serie di iniziative di approfondimento che si sono svolte online da gennaio a dicembre. All'edizione nazionale hanno partecipato 284 organizzazioni tra imprese, non profit, enti pubblici e startup. Il programma culturale ha visto la partecipazione di 549 relatori, in oltre 100 eventi per più di 120 ore di diretta streaming, con 4.600 presenze e 9.000 collegamenti streaming.

Anche nel 2023 Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d'uso alla Fondazione Francesca Rava ([www.nph-italia.org](http://www.nph-italia.org)) uno spazio in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store solidale. Gli ingenti fondi raccolti sono stati destinati a dare un aiuto concreto ai bambini in difficoltà in Italia, in Haiti e nel mondo. La società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

È stato concesso in comodato d'uso alla cooperativa sociale Chico Mendes uno spazio in Piazza degli Incontri per la realizzazione del Banco di Garabombo, il mercato etico di Natale.

Anche nel 2023 sono stati donati a diverse associazioni biglietti gratuiti per alcuni concerti al Forum di Assago.

All'interno del neonato locale *Cascina Sant'Alberto* e in collaborazione con Open Care si è svolta una serata di raccolta fondi per l'associazione "Il Nodo Cooperazione Internazionale Onlus" che opera in Cambogia aiutando i giovani a costruirsi un futuro migliore attraverso l'apprendistato in laboratori di artigianato legati al mondo del design.

Nel 2023 il Gruppo Forumnet ha rinnovato la sua collaborazione con enti benefici, in particolare con Admo e Unicef. La loro presenza attiva in occasioni di diversi eventi è stata accolta ancora una volta con grande entusiasmo da un pubblico che ha dimostrato grande interesse e partecipazione alle attività di sensibilizzazione proposte.

### **Rapporti associativi**

Bastogi, direttamente o tramite proprie controllate, è iscritta alle associazioni: Assolombarda, Assoimmobiliare, Assimpredil, Ance, ATIP, AIDAF, EAA, AGIS, Federcongressi, Yes Milano Convention Bureau, WTA Milano, Consorzio Marche Spettacolo, Rete per il Welfare Culturale nelle Marche.

## **Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2023**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 3.707.088, Vi proponiamo:

- di ripianare la perdita d'esercizio mediante parziale utilizzo, per pari importo, della riserva utili portati a nuovo;
- di distribuire ai soci un dividendo ordinario unitario di 0,0045 euro, al lordo delle ritenute di legge, per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo.

La distribuzione del dividendo avverrà in conformità alle norme di legge e regolamentari applicabili con stacco della cedola (numero 2) il 22 luglio 2024 e pagamento il 24 luglio 2024. Ai sensi dell'art. 83-terdecies del D. Lgs. 58/1998, saranno, pertanto, legittimati a percepire il dividendo coloro che risulteranno azionisti in base alle evidenze dei conti relative al termine della giornata contabile del 23 luglio 2024.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi



## **162° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2023**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2024)**

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 31 dicembre 2023\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>CONTO ECONOMICO</b>	NOTE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	50.718	192.127
Proventi e altri ricavi	2	5.838	2.681
Variazione delle rimanenze	3	1.231	(85.243)
Costi per acquisto di beni	4	(1.899)	(3.217)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(1.381)	(9.279)
Altri costi per servizi	6	(19.329)	(22.736)
Costi per godimento beni di terzi	7	(171)	(236)
Costi per il personale	8	(11.802)	(11.628)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(8.395)	(8.579)
Accantonamenti	10	(570)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(18)	(2.072)
Altri costi operativi	12	(5.151)	(7.397)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>9.071</b>	<b>44.421</b>
Risultato da partecipazioni	13	3.104	373
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	14	(81)	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(7.831)	(6.266)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>4.263</b>	<b>38.479</b>
Imposte dell'esercizio	16	(1.479)	(10.250)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.784</b>	<b>28.229</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		3.671	13.809
Azionisti Terzi		(887)	14.420
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	17		
Base		0,033	0,124
Diluito		0,033	0,124

\* ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico consolidato del Gruppo Bastogi 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.

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2023

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	31-dic-23	31 dic. 2022
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.784</b>	<b>28.229</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	34	577
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	34	3.605
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>105</b>	<b>4.182</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>2.889</b>	<b>32.411</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	3.734	16.148
Azionisti terzi	(845)	16.263

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023\*

Valori espressi in migliaia di euro

<b>ATTIVITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	55.551	61.028
Investimenti Immobiliari	19	109.455	115.465
Attività immateriali	20	214	239
Partecipazioni	21-22-23	8.222	10.796
Crediti verso società correlate	24	2.301	2.219
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	2.932	3.979
Attività per imposte anticipate	26	1.715	1.590
		<b>180.390</b>	<b>195.316</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	27	97.672	96.848
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	11.399	13.130
Crediti verso società correlate	30	107	33
Altri crediti ed attività correnti	31	4.422	5.282
Disponibilità liquide	32	18.460	24.337
		<b>132.077</b>	<b>139.647</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	33	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>312.527</b>	<b>335.023</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 50.

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>31 dic 2023</b>	<b>31 dic 2022</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	34		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(9.641)	(9.641)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(15.694)	(29.004)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(556)	(116)
Utile (perdita) dell'esercizio		3.671	13.809
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>28.375</b>	<b>25.643</b>
Capitale e riserve di terzi	35	59.777	60.854
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>88.152</b>	<b>86.497</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	75.924	87.355
Passività da leasing	38	35.801	43.897
Fondo rischi ed oneri	39	10.818	8.715
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.512	4.446
Passività per imposte differite	41	16.372	16.779
Altre passività non correnti	42	4.871	4.417
		<b>148.298</b>	<b>165.609</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	21.397	13.978
Passività da leasing	38	7.170	6.425
Debiti commerciali	44	28.006	29.909
Debiti tributari	45	4.083	17.250
Debiti verso società correlate	46	650	650
Altri debiti e passività correnti	47	14.771	14.705
		<b>76.077</b>	<b>82.917</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>224.375</b>	<b>248.526</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>312.527</b>	<b>335.023</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 50.

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(29.004)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>9.495</b>	<b>40.069</b>	<b>49.564</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	13.809	2.339	16.148	16.263	32.411
Vendita azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Scadenza Put Option Muggiana	0	0	0	0	0	0	4.522	4.522
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(15.195)</b>	<b>(116)</b>	<b>25.643</b>	<b>60.854</b>	<b>86.497</b>
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(15.195)</b>	<b>(116)</b>	<b>25.643</b>	<b>60.854</b>	<b>86.497</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	3.671	63	3.734	(845)	2.889
Dividendi	0	0	0	(1.002)	0	(1.002)	0	(1.002)
Altre variazioni	0	0	0	503	(503)	0	(232)	(232)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(12.023)</b>	<b>(556)</b>	<b>28.375</b>	<b>59.777</b>	<b>88.152</b>

(\*) La voce include il risultato dell'esercizio

## Rendiconto finanziario consolidato\*

		Valori espressi in migliaia di euro	
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>31 dic 2023</b>	<b>31 dic 2022</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		2.784	28.229
Svalutazioni di partecipazioni	13	(3.104)	(373)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	14	81	49
Oneri finanziari	15	8.634	8.436
Proventi finanziari	15	(803)	(2.170)
Imposte sul reddito	16	1.479	10.250
Ammortamenti e svalutazioni	9	8.395	8.579
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	8-10-11	2.144	191
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	(938)	(1.455)
Plusvalenza da cessione partecipazioni	2	(2.748)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		375	139.148
Decremento (incremento) delle attività correnti <i>- di cui non ricorrente</i>		43	9.463
		0	13.735
Incremento (decremento) delle passività correnti		(2.892)	(6.301)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		648	(1.637)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>14.098</b>	<b>192.409</b>
Oneri finanziari corrisposti		(6.948)	(7.452)
Imposte sul reddito corrisposte		(11.382)	(535)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(4.232)</b>	<b>184.422</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(2.635)	(1.725)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		9.293	(23.600)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(307)	(110)
Incasso dividendi		819	16
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>7.170</b>	<b>(25.419)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento debiti verso banche		9.925	4.748
Rimborso debiti verso banche		(12.732)	(151.759)
Rimborso passività da leasing		(5.006)	(2.255)
Dividendi pagati		(1.002)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(8.815)</b>	<b>(149.266)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>(5.877)</b>	<b>9.737</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>24.337</b>	<b>14.600</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>18.460</b>	<b>24.337</b>

\* Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nella Nota 50.

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 15519 del 27 luglio 2006

	Valori espressi in migliaia di euro			
<b>CONTO ECONOMICO</b>	31 dic. 2023	di cui parti correlate	31 dic. 2022	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	50.718	12	192.127	13
Proventi e altri ricavi	5.838		2.681	
Variazioni delle rimanenze	1.231		(85.243)	
Costi per acquisto di beni	(1.899)		(3.217)	(1.755)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.381)		(9.279)	
Costi per servizi	(19.329)	(3.133)	(22.736)	(3.981)
Costi per godimento beni di terzi	(171)		(236)	
Costi per il personale	(11.802)	(1.730)	(11.628)	(1.669)
Ammortamenti e svalutazioni	(8.395)		(8.579)	
Accantonamenti	(570)		-	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)		(2.072)	
Altri costi operativi	(5.151)		(7.397)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>9.071</b>	<b>(4.851)</b>	<b>44.421</b>	<b>(7.392)</b>
Risultato da partecipazioni	3.104	3.104	373	373
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(81)	(81)	(49)	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.831)	116	(6.266)	24
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>4.263</b>	<b>(1.712)</b>	<b>38.479</b>	<b>(7.044)</b>
Imposte dell'esercizio	(1.479)		(10.250)	
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.784</b>	<b>(1.712)</b>	<b>28.229</b>	<b>(7.044)</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### ATTIVITA' PRINCIPALE

Bastogi S.p.A. (la Capogruppo o la Società), fondata nel 1862 è la più antica società quotata alla Borsa Italiana, ancora in attività; ha sede legale a Milano, in via G.B. Piranesi 10.

Bastogi S.p.A. detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (società principalmente attive nel settore immobiliare di seguito anche "Brioschi"), a Forumnet Holding (società holding di un gruppo operante nel settore dell'intrattenimento) e ad altre società.

Il Gruppo opera nei seguenti settori, che sono stati identificati, in accordo con quanto previsto dall'IFRS 8 - Segmenti operativi:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Nell'ambito delle Altre attività, per buona parte dell'anno il Gruppo ha svolto l'attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia, ceduta a terzi il 16 novembre 2023.

I fatti di rilievo dell'esercizio della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione sulla Gestione. Un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo non utilizzate con finalità strumentale (rimanenze di immobili e investimenti immobiliari) è presentato in allegato (Allegato 1).

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2023 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 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. 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 voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale” della Relazione sulla gestione, nonostante le incertezze principalmente derivanti dalle attuali condizioni macroeconomiche e geo politiche, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall’attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2024.

## **Schemi di bilancio**

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa del Gruppo. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e utilizzati nel bilancio consolidato per l’esercizio al 31 dicembre 2023 sono i seguenti:

- Conto economico consolidato;
- Conto economico complessivo consolidato;
- Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata;
- Variazione nei conti del patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note Esplicative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di Euro.

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

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 2023.

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.

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2023, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE	DATA DI CHIUSURA	CAPITALE	POSSEDUTA	%
	LEGALE	DELL'ESERCIZIO	SOCIALE	DA	
SOCIALE					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00

Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Bastogi spa	51,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Castello di Cassino srl	Milano	31 dicembre	50	Infrafin srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Bastogi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Bastogi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Bastogi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Bastogi spa	100,00
Società Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	0,04	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Carroponete Srl (già The Whole Think Srl)	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Art Advisory srl	Milano	31 dicembre	10	Open Care spa	90,00

## **Aggregazioni di imprese**

Quando il Gruppo acquisisce un *business*, quindi un'attività aziendale costituita da fattori di produzione e processi sostanziali applicati a tali fattori che sono in grado di contribuire alla creazione di produzione, 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);
- Leasing (IFRS 16).

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

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Ricavi per attività di intrattenimento;
- Prestazioni di servizi, inclusi servizi per l'arte e alberghieri.

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".

Ricavi da attività di intrattenimento – I ricavi da attività di intrattenimento riguardano principalmente gli eventi ospitati di natura sportiva e musicale, i ricavi per sponsorizzazioni ("advertising") oltre che le produzioni teatrali. Con riferimento agli eventi ospitati, gli accordi con i clienti prevedono generalmente una molteplicità di obbligazioni contrattuali che vanno dalla concessione del diritto di utilizzo degli spazi alla fornitura di una serie di servizi accessori, alcuni dei quali necessari per permettere la fruizione degli spazi polifunzionali, che contribuiscono alla produzione dell'evento. I ricavi da advertising prevedono generalmente anch'essi una pluralità di obbligazioni contrattuali caratterizzate di solito dalle medesime modalità di riconoscimento ("over time"). In alcuni casi gli accordi commerciali prevedono dei corrispettivi non monetari nella forma di contributo di asset da parte del cliente, anche se generalmente di importo non significativo.

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi per l'arte, servizi di teleriscaldamento nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord, servizi alberghieri 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.

I dividendi spettanti sono rilevati quando si stabilisce il diritto della Società a riceverne il pagamento, che corrisponde con la delibera assembleare di distribuzione.

## **Imposte**

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

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 capogruppo Bastogi e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale, 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 e altri beni

Gli "Immobili, impianti e macchinari" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

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 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.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore di attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza o tra i "Altri costi operativi" in caso di minusvalenza.

### **Diritti d'uso per beni in 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**

Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica l’esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le attività costituite da immobilizzazioni materiali, immobilizzazioni immateriali a vita utile definita e partecipazioni e, in caso affermativo, ne determina il relativo valore recuperabile (c.d. impairment test). Nel caso dell’avviamento e delle attività immateriali a vita indefinita, la valutazione del valore recuperabile viene invece fatta almeno annualmente, anche in assenza di indicatori di potenziale riduzione 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 in entrata 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 Reaas S.p.A. – di seguito “YARD” e KROLL Advisory S.p.A. - 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, principalmente di sviluppo, 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 13,50%. 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 5% ed il 7,5%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

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. 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 procedure che possono prevedere sia svalutazioni di singole posizioni, se individualmente significative, per le quali si manifesta un'oggettiva condizione di inesigibilità totale o parziale, sia svalutazioni su base collettiva formulate sulla base di dati storici e statistici (cd. "expected credit losses" o "ECL") 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, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, 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 Bastogi 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 valutate al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## Fondi per rischi ed oneri

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

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

### **Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro**

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.

I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.

I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di aggiornamento al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

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.

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni al Gruppo. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

### **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 situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina in Medio-Oriente con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, 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.

In relazione al patrimonio immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente per il tramite delle partecipazioni, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

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 dal 1° gennaio 2023**

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 1 gennaio 2023, si segnala quanto riportato nel seguito.

- *“Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”*: il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.
- *“Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”*: le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'unione europea al 31 dicembre 2023, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2023**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati omologati all'Unione Europea ma non sono ancora obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2023:

- Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*” e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*”. Tali modifiche hanno l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un’entità deve fornire quando il suo diritto di differire l’estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.
- Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d’uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall’unione europea al 31 dicembre 2023**

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell’Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l’adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- Il 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements*”. Il documento richiede ad un’entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell’entità e di comprendere l’effetto di tali accordi sull’esposizione dell’entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.
- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability*”. Il documento richiede ad un’entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un’altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l’informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale

### **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 Bastogi 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
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	GSE - Gestore dei Servizi Energetici spa	1.895	31/07/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili
	GSE - Gestore dei Servizi Energetici spa	1.895	02/10/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili
	GSE - Gestore dei Servizi Energetici spa	2.819	02/10/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili
Compagnia della Rancia srl	Regione Marche	6.500	25/05/2023	Incasso contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2022 - acconto 50% (importo netto r/a incassato euro 6.240,00)
	Regione Marche	6.500	03/08/2023	Incasso contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2022 - saldo 50% (importo netto r/a incassato euro 6.240,00)
	Ministero della Cultura	83.618	20/10/2023	Saldo contributo anno 2022 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 80.271,05)
	Ministero della Cultura	147.402	23/10/2023	Acconto contributo anno 2023 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 141.503,87)
	CMS - Consorzio Marche Spettacolo	2.300	16/11/2023	Contributo Consorzio Marche Spettacolo per "Dialogo" - Patrimonio in scena 2023 (importo netto r/a incassato euro 2.208,00)
Forum ssdrl	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport e i giovani	57.200	02/11/2023	Contributo a fondo perduto per gli impianti natatori
Open Care spa	Agenzia delle Entrate	12.700	31/12/2023	Credito d'imposta investimenti in beni strumentali industria 4.0 - art.1, coo. 1056 - 1057 L. 178/2020
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea tramite Regione Lombardia	2.191	13/01/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	8.899	31/01/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	1.374	09/02/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Ministero dell'Agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste tramite AGEA Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura	193	17/05/2023	Sostegno al reddito
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	5.249	27/06/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	794	11/10/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	1.860	06/11/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente - strutture vegetali
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	1.145	23/11/2023	PSR 2014 / 2020 - PAC Gestione prati e pascoli permanenti
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	16.970	29/11/2023	PSN - PAC 2023 / 2027 Sostegno di base al reddito per la sostenibilità (BISS + Riso)
<b>TOTALE</b>		<b>361.504</b>		

Si segnala inoltre che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dai rincari dei prezzi energetici, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti alle società appartenenti al Gruppo Bastogi:

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente P pubblico Eroga	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
All Events spa	Agenzia delle Entrate	27.205	30/09/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	2.936	30/09/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al II° trimestre 2023
	Ministero della Cultura <i>tramite</i> Fondo Unico Spettacolo	154.385	27/12/2023	Contributi ministeriali ex DM 457 del 28/12/2022
Forumnet spa	Agenzia delle Entrate	112.500	30/09/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	26.656	30/09/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al II° trimestre 2023
	Ministero della Cultura <i>tramite</i> Fondo Unico Spettacolo	1.654.898	22/12/2023	Contributi ministeriali ex DM 457 del 28/12/2022
Frigoriferi Milanesi srl	Agenzia delle Entrate	3.505	30/09/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	2.521	30/09/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al II° trimestre 2023
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	10.314	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	2.825	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al II° trimestre 2023
	INPS	3.016	27/12/2023	Esonero dal versamento dei contributi previdenziali per assunzioni a tempo determ. (art. 4 comma 2 D.L. 4/2022)
Milanofiori 2000 srl	Agenzia delle Entrate	4.541	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	927	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi DL relativo al II° trimestre 2023
<b>TOTALE</b>		<b>2.006.228</b>		

Per ulteriori informazioni si invita a consultare il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ove applicabile.

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

#### 1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 50.718 migliaia di euro (192.127 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ricavi per attività di Intrattenimento	23.546	19.507
Ricavi per affitti attivi	8.900	12.065
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	8.629	8.153
Ricavi per servizi alberghieri	4.910	3.659
Ricavi per produzione e vendita di energia elettrica	1.426	2.990
Ricavi per cessione unità immobiliari	1.190	133.883
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	1.154	1.315
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	418	357
Ricavi per servizi di personalizzazione	3	9.691
Altri ricavi	544	508
<b>TOTALE</b>	<b>50.718</b>	<b>192.127</b>

I ricavi da attività di intrattenimento, integralmente riferibili al Gruppo Forumnet Holding, si riferiscono a:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Eventi	11.642	9.139
Advertising	4.332	3.398
Affitti	1.499	1.375
Area Multisport	2.155	1.918
Produzione di spettacoli teatrali	1.123	1.470
Altro	2.795	2.207
<b>TOTALE</b>	<b>23.546</b>	<b>19.507</b>

Il settore dell'intrattenimento ha confermato nel corso dell'esercizio il ritorno a livelli pre-pandemia registrando un significativo incremento dei ricavi rispetto al 2022 in cui erano in parte presenti ancora alcune limitazioni Covid-19 venute meno solo con la conclusione dell'emergenza sanitaria e con il ritorno della capienza delle strutture al 100% a partire dal 1° aprile 2022.

Gli affitti attivi a terzi ammontano a 8.900 migliaia di euro (12.065 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (8.503 migliaia di euro rispetto a 11.708 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Il decremento della voce è attribuibile ai minori ricavi da locazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, ceduti nel corso del terzo trimestre 2022, al netto dei maggiori affitti registrati dalla controllata Milanofiori 2000 per effetto del sostanziale completamento della ricomercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord.

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.

I ricavi per servizi per l'Arte e Cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi. Nel corso dell'esercizio 2023 sono proseguite le attività di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, si è consolidata la ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e i servizi per l'arte hanno mostrato segnali di crescita contribuendo all'incremento dei ricavi del settore operativo.

I ricavi per servizi alberghieri ammontano al 31 dicembre 2023 a 4.910 migliaia di euro (3.659 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

L'incremento dei ricavi della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni sono principalmente conseguenza della piena ripresa dei volumi di attività post Covid-19, già registrata nel corso degli ultimi mesi dell'esercizio precedente, che risultava nel suo complesso ancora penalizzato da alcune limitazioni connesse allo stato di emergenza sanitaria protrattosi fino al 31 marzo 2022.

I ricavi per l'attività di produzione e vendita di energia elettrica, pari a 1.426 migliaia di euro (2.990 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), fanno riferimento al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord fino al mese di novembre 2023. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha infatti ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia cessando così la menzionata attività.

Il decremento dei suddetti ricavi è anche dovuto all'andamento dei prezzi dei mercati di riferimento che comunque non ha impattato negativamente i margini operativi per la corrispondente diminuzione dei costi di approvvigionamento di gas ed energia elettrica a servizio della produzione come indicato alla nota 4.

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di due unità immobiliari e dieci posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna, alla cessione di un'unità immobiliare e quattro posti auto a Milanofiori Nord ad Assago ed alla cessione di due box di proprietà della controllata Castello di Cassino. Nel periodo comparativo la voce si riferiva principalmente alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

Le cessioni di immobili merce hanno generato complessivamente un margine positivo di 96 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (positivo per 43.521 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

I ricavi derivanti dalla voce "Servizi di trasporto per conto terzi, operazioni doganali e security" sono relativi ai ricavi della società G.D.A. – Open Care Servizi.

I ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione si riferiscono alle società Cascina Sant'Alberto e Società Agricola Sant'Alberto.

I ricavi per servizi di personalizzazione nel periodo comparativo fanno riferimento ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio "U1" ad Assago.

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

## 2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 5.838 migliaia di euro (2.681 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 2.748 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata a seguito della cessione, da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, dell'intera quota detenuta in Milanofiori Energia, pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A. ("Getec"), avvenuta il 16 novembre 2023. Nel medesimo contesto, anche Amafin S.p.A., proprietaria del restante 30% del capitale ha ceduto a Getec la propria quota;
- per 847 migliaia di euro alla concessione a F.C. Internazionale Milano S.p.A. di un diritto di esclusiva per lo studio di fattibilità dell'insediamento di uno stadio nell'area in Comune di Rozzano di proprietà di Infrafin S.r.l.;
- per 624 migliaia di euro a sopravvenienze attive di varia natura;
- per 467 migliaia di euro a rilasci di accontamenti effettuati in esercizi precedenti principalmente in relazione a imposte su beni immobiliari.
- per 371 migliaia di euro relativi a contributi in conto esercizio corrisposti prevalentemente dal Ministero dei Beni Culturali alle società Compagnia della Rancia, Forum Ssdrl, H2C Gestioni e Società Agricola Sant'Albertoper 303 migliaia di euro agli effetti economici derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione operativa di una porzione dell'Edificio "U3" a Milanofiori Nord;
- per 90 migliaia di euro a indennizzi assicurativi.

La parte residuale è relativa principalmente a insussistenze di passività e altre poste minori.

## 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo pari a 1.231 migliaia di euro (negativo per 85.243 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La variazione registrata nell'esercizio include le variazioni positive riconducibili (i) ai costi capitalizzati sul valore delle rimanenze principalmente riferibili alle aree di Milanofiori Nord ad Assago e di Milanofiori Sud a Rozzano per 1.406, (ii) agli effetti economici derivanti dal ripristino di valore di alcuni beni immobiliari per complessivi 938 migliaia di euro, al netto della variazione negativa relativa al costo degli immobili venduti nel corso dell'esercizio per 1.113 migliaia di euro. Nel periodo comparativo la variazione era attribuibile principalmente alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e ai lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord al netto dei costi di edificazione sostenuti nello stesso periodo.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdita di valore di attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno infatti 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.

Oltre agli effetti economici indicati sopra, l'analisi di impairment non ha condotto a ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore.

#### **4. Costi per l'acquisto di beni**

I Costi per l'acquisto di beni ammontano a 1.899 migliaia di euro (3.217 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 1.013 migliaia di euro (2.476 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ai costi di approvvigionamento delle materie prime (gas per 952 migliaia di euro ed energia elettrica per 47 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia, per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord ad Assago (Milano) fino al mese di novembre 2023. Oltre che al periodo di attività inferiore all'anno, il decremento della voce è attribuibile anche all'andamento dei prezzi dei mercati di riferimento;
- per 330 migliaia di euro (272 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 295 migliaia di euro (246 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet Holding necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 161 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 89 migliaia di euro (88 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 11 migliaia di euro (11 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

#### **5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze**

La voce ammonta a 1.381 migliaia di euro (9.279 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed include i costi di edificazione e di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso dell'esercizio relativi principalmente al comparto di Milanofiori Nord ad Assago e all'area di Milanofiori Sud a Rozzano. Nel periodo comparativo la voce includeva principalmente i costi di completamento delle edificazioni degli immobili "U1" e "U3".

#### **6. Altri costi per servizi**

Ammontano a 19.329 migliaia di euro (22.736 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migli

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	3.432	2.896
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.953	2.780
Energia elettrica ed altre utenze	2.287	5.262
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	2.193	2.440
Manutenzione immobili	2.168	2.033
Prestazioni varie da terzi	1.302	1.261
Assicurazioni e fidejussioni	682	661
Spese pulizia	672	643
Prestazioni revisione contabile	431	402
Spese condominiali e comprensoriali	382	465
Commissioni e spese di intermediazione	331	1.255
Servizio di sorveglianza	292	374
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	269	189
Costi per assistenza servizi informatici	258	220
Spese di quotazione in borsa	247	234
Commissioni e spese bancarie	215	193
Buoni pasto	183	163
Pubblicità e comunicazione	76	47
Spese per operazioni doganali	71	81
Spese di rappresentanza	54	61
Accantonamento per altri rischi ed oneri	-	371
Altri costi	831	705
<b>TOTALE</b>	<b>19.329</b>	<b>22.736</b>

La voce “Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali” accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet Holding e i costi di produzione degli eventi teatrali. L’incremento dei costi è diretta conseguenza della ripresa delle attività del settore Intrattenimento che nell’esercizio precedente erano ancora in parte condizionate da alcune limitazioni Covid-19 venute meno solo con la conclusione dell’emergenza sanitaria e con il ritorno della capienza delle strutture al 100% a partire dal 1° aprile 2022.

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 deliberati dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

La voce “Energia elettrica ed altre utenze” mostra un decremento principalmente legato alla contrazione dei prezzi delle *utilities*.

L’incremento della voce manutenzione immobili è principalmente riconducibile a interventi manutentivi effettuati nell’esercizio sugli immobili di proprietà di Forumnet.

Le voci “Spese di pulizia” e “Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria” si incrementano principalmente in relazione all’attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” si riduce principalmente a seguito della chiusura anticipata del contratto di locazione di una porzione dell’edificio denominato “U3” nel comparto Milanofiori Nord ad Assago da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il valore delle Commissioni e spese di intermediazione e delle spese legali e notarili dell’esercizio comparativo rifletteva la cessione degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

La voce “Spese per operazioni doganali” è riconducibile alla società GDA – Open Care Servizi.

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

## 7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 171 migliaia di euro (236 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono principalmente relativi ai canoni di noleggio di autovetture e di macchine d’ufficio e attrezzature delle varie società facenti parte del Gruppo.

## 8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 11.802 migliaia di euro (11.628 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
Salari e stipendi	8.552	8.330
Oneri sociali	2.674	2.588
Costi per TFR	518	622
Altri costi per il personale	58	88
<b>TOTALE</b>	<b>11.802</b>	<b>11.628</b>

Gli stipendi includono, 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 suddette voci.

Al 31 dicembre 2023 i dipendenti del Gruppo sono 243 (240 al 31 dicembre 2022).

L’organico risulta così ripartito:

	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
Categoria:		
- dirigenti	14	14
- quadri	24	28
- impiegati	130	119
- operai	30	34
- contratti di scrittura teatrale stagionale	0	6
- contratti intermittenti	45	39
<b>TOTALE</b>	<b>243</b>	<b>240</b>

Il numero medio dei dipendenti (full time equivalent) nel corso dell’esercizio in esame, con l’esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti, è stato di 188, rispetto a 185 dell’esercizio precedente.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 8.395 migliaia di euro (8.579 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ammortamento attività materiali	8.305	8.391
Ammortamento attività immateriali	90	64
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	0	124
<b>TOTALE</b>	<b>8.395</b>	<b>8.579</b>

Come riportato precedentemente nel paragrafo “Perdita di valore di 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. Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 3, l’analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori appostazioni di bilancio.

## 10. Accantonamenti

La voce “Accantonamenti” ammonta a 570 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2022), si riferisce a passività stimate per possibili oneri futuri.

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce “Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze” ammonta a 18 migliaia di euro (2.072 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Nel periodo di confronto fa riferimento a costi sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo nell’ambito del completamento delle edificazioni degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

## 12. Altri costi operativi

Ammontano a 5.151 migliaia di euro (7.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
IMU	2.356	2.728
Accantonamenti per altri costi operativi	1.361	0
Altre imposte e tasse	632	521
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	290	421
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	2	18
Altri oneri	510	3.709
<b>TOTALE</b>	<b>5.151</b>	<b>7.397</b>

La voce “Accantonamenti per altri costi operativi” si riferisce principalmente ad accantonamenti per possibili sopravvenienze passive derivanti dall’accertamento di alcune rendite catastali definitive.

Nell’esercizio precedente la voce “Altre spese” includeva un onere di 3.317 migliaia di euro, accessorio alla cessione degli edifici “U1” e “U3”, che si era originato dalla imputazione nel conto economico dell’esercizio, in quanto non più recuperabile, di una componente di linearizzazione degli affitti determinata in ragione degli incentivi finanziari concessi ai conduttori dei menzionati immobili.

### 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un saldo pari a 3.104 migliaia di euro rispetto a 373 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 e risulta così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Impact Invest	2	0
Koinetica Srl	44	87
Fondo Fleurs	3.058	286
<b>TOTALE</b>	<b>3.104</b>	<b>373</b>

L'importo relativo al Fondo Fleurs è principalmente riconducibile alla plusvalenza derivante dalla cessione a terzi del 6,125% delle quote del fondo medesimo.

### 14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore netto negativo di 81 migliaia di euro (negativo per 49 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(62)	(39)
Rende One srl	(19)	(9)
<b>TOTALE</b>	<b>(81)</b>	<b>(49)</b>

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 7.831 migliaia di euro (6.266 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	128	57
- proventi vari	675	2.113
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>803</b>	<b>2.170</b>
Oneri finanziari:		
- Verso altri	(8.634)	(8.436)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(8.634)</b>	<b>(8.436)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(7.831)</b>	<b>(6.266)</b>

La voce “Proventi vari” include gli effetti economici di un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per 385 migliaia di euro. Nel precedente esercizio la voce includeva invece componenti positive di reddito relative alla valutazione degli strumenti finanziari derivati per 1.174 migliaia di euro oltre agli effetti economici di un accordo di ridefinizione di una ulteriore posizione debitoria chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per 620 migliaia di euro.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 8.634 migliaia di euro (8.436 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. La voce include gli effetti economici negativi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati per 167 migliaia di euro (lo scorso esercizio positivi di 1.174 migliaia di euro come riportato sopra). Detti contratti, originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d’interesse, sono ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value*, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile.

I minori oneri finanziari consuntivati nell’anno per effetto della riduzione dell’esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022 sono stati in buona parte neutralizzati dal maggiore costo per interessi sulla quota di debito non coperta dal rischio di variabilità di tasso.

## 16. Imposte dell’esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Imposte correnti	(2.372)	(11.496)
Imposte anticipate/differite	510	1.315
Imposte relative ad esercizi precedenti	383	(69)
<b>Imposte</b>	<b>(1.479)</b>	<b>(10.250)</b>

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

- IRES per 1.383 migliaia di euro;
- IRAP per 989 migliaia di euro.

La riconciliazione tra l’onere fiscale 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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4.263</b>	<b>38.479</b>
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>	<b>1.023</b>	<b>9.235</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	2.056	988
Effetti fiscali su differenze temporanee	896	(1.341)
Riconoscimento beneficio da Consolidato fiscale (Rilevazione)/Rilascio Imposte anticipate	(2.970)	(6.704)
	(132)	5.003
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>873</b>	<b>7.181</b>
IRAP	989	3.000
Imposte esercizi precedenti	(383)	69
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>1.479</b>	<b>10.250</b>

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 euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	3.670.954	13.809.425
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>3.670.954</u>	<u>13.809.425</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	111.297.716	111.297.716
Totale numero di azioni	<u>111.297.716</u>	<u>111.297.716</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,033	0,124
- Diluito	0,033	0,124

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

#### 18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 55.551 migliaia di euro (61.028 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>117.598</b>	<b>49.521</b>	<b>19.574</b>	<b>186.693</b>
Incrementi	1.210	311	482	2.003
Decrementi	(74)	0	(44)	(118)
Riclassifiche	910	0	(127)	783
Variazione area di consolidamento	(2.621)	(6.215)		(8.836)
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>117.023</b>	<b>43.617</b>	<b>19.885</b>	<b>180.525</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(63.846)</b>	<b>(43.723)</b>	<b>(17.795)</b>	<b>(125.364)</b>
Ammortamenti	(2.911)	(1.162)	(502)	(4.575)
Decrementi	0	25	0	25
Riclassifiche	(400)	0	0	(400)
Variazione area di consolidamento	893	4.748		5.641
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(66.264)</b>	<b>(40.112)</b>	<b>(18.297)</b>	<b>(124.673)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>53.587</b>	<b>5.662</b>	<b>1.779</b>	<b>61.028</b>
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>50.594</b>	<b>3.369</b>	<b>1.588</b>	<b>55.551</b>

I terreni e fabbricati ed impianti e macchinari ammontano complessivamente ad euro 53.963 migliaia di euro, ed includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 51.447 migliaia di euro che si riferiscono a:
  - Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
    - immobile "Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 18.357 migliaia di euro);
    - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 943 migliaia di euro);
    - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 463 migliaia di euro).
  - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
    - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 12.637 migliaia di euro);

- immobile “Palazzo del Ghiaccio” in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 5.143 migliaia di euro);
  - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 427 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
    - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 406 migliaia di euro).
  - Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
    - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 11.938 migliaia di euro);
    - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalla società controllate DueB e Cascina Sant’Alberto quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 1.133 migliaia di euro).
- diritti d’uso relativi ai contratti di locazione pari a euro 1.783 migliaia di euro. I contratti di maggior rilevanza riguardano il diritto d’uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 655 migliaia di euro) e alla quota di spettanza di Forumnet del diritto d’uso degli spazi denominati “Carroponte” a Sesto San Giovanni (Milano), detenuti in concessione da Forumnet stessa nell’ambito di un raggruppamento temporaneo di imprese con soggetti terzi, a partire da giugno 2023 (valore netto contabile al 31 dicembre 2023 di 988 migliaia di euro), entrambi classificati nella voce “Terreni e Fabbricati”.
  - Migliorie su Impianti pari a euro 733 migliaia di euro, principalmente relativi al comparto di Milanofiori Nord.

Gli incrementi si riferiscono principalmente alla contabilizzazione del diritto d’uso derivante dalla concessione degli spazi “Carroponte” ottenuta da parte della controllata Forumnet nel corso dell’esercizio.

Le riclassifiche si riferiscono principalmente ad una porzione dell’immobile di Piazzale Baracca a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzato strumentalmente nell’ambito del gruppo dalla società Cascina Sant’Alberto a partire dal secondo trimestre dell’esercizio.

I decrementi per variazione dell’area di consolidamento per un valore netto contabile di 3.195 migliaia di euro (8.836 migliaia di euro al netto dei relativi fondi ammortamento di 5.641 migliaia di euro), derivano dalla cessione di Milanofiori Energia avvenuta nel mese di novembre 2023.

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 l’esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (impairment test); tale test, qualora necessario, viene 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.

Nel seguito si riporta la movimentazione dell’esercizio di tutti quei contratti che soddisfino la definizione di *right of use*. 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	Altri beni	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>26.135</b>	<b>6.030</b>	<b>4.821</b>	<b>36.986</b>
Incrementi	1.160	14	83	1.257
Decrementi	(816)	0		(816)
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>26.479</b>	<b>6.044</b>	<b>4.904</b>	<b>37.427</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(11.709)</b>	<b>(5.259)</b>	<b>(3.997)</b>	<b>(20.965)</b>
Ammortamenti	(1.297)	(435)	(300)	(2.032)
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(13.006)</b>	<b>(5.694)</b>	<b>(4.297)</b>	<b>(22.997)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>14.426</b>	<b>772</b>	<b>824</b>	<b>16.022</b>
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>13.473</b>	<b>351</b>	<b>607</b>	<b>14.431</b>

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

Il decremento della voce "Terreni e Fabbricati" fa principalmente riferimento alla conclusione del contratto di leasing finanziario del teatro Repower con conseguente riscatto da parte della società per un ammontare pari a 758 migliaia di euro.

L'incremento della voce "Terreni e Fabbricati" fa principalmente riferimento alla concessione del "Carroponete" ottenuta dalla controllata Forumnet nel mese di giugno 2023.

## 19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 109.455 migliaia di euro (115.465 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>149.350</b>	<b>30.869</b>	<b>180.219</b>
Incrementi	1.640	278	1.918
Decrementi	(4.440)	0	(4.440)
Riclassifiche	(1.044)	0	(1.044)
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>145.506</b>	<b>31.147</b>	<b>176.653</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(34.790)</b>	<b>(23.486)</b>	<b>(58.276)</b>
Ammortamenti	(2.419)	(1.311)	(3.730)
Decrementi	886	0	886
Riclassifiche	400	0	400
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(35.923)</b>	<b>(24.797)</b>	<b>(60.720)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
Svalutazioni	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>108.085</b>	<b>7.381</b>	<b>115.465</b>
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>103.108</b>	<b>6.348</b>	<b>109.455</b>

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2023 è riportata nell'Allegato 1 per un valore netto contabile di 109.515 migliaia di euro. La differenza tra il valore netto contabile sopra esposto ed il valore netto contabili riportato in Allegato 1, pari a 60 migliaia di euro è riconducibile ad alcuni box in Via Pichi a Milano, oggetto di una vendita perfezionatasi il 28 febbraio 2024, e pertanto classificati alla voce "Attività non correnti detenute per la vendita".

Le riclassifiche si riferiscono principalmente ad una porzione dell'immobile di Piazzale Baracca a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzato strumentalmente nell'ambito del gruppo dalla società Cascina Sant'Alberto a partire dal secondo trimestre dell'esercizio e pertanto riclassificata alla voce "Immobili, impianti e macchinari".

I decrementi si riferiscono principalmente all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo ad una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord a seguito della risoluzione consensuale anticipata da parte della controllata Brioschi del relativo contratto di locazione.

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 2023, 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 29.516 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 (27.104 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.413 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al 31 dicembre 2023 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 155,9 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 109,5 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 (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Fondo Fleurs e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena, degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori e dei terreni agricoli e i relativi cascinali a Lacchiarella (Milano).

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	29.409	3.249	11%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	47.876	4.617	10%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) (***)	4.447	654	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.639	616	8%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.912	1.769	26%

(\*) *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 214 migliaia di euro rispetto a 239 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

## 21. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2023	Valore al 31 dic. 2022	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2023 31 dic. 2022	
<b>Fondo Fleurs</b>					
- Costo	7.594	10.256	(2.662)	22%	28%
- (quota parte degli utili post acq. E altre rettifiche)	408	286	122		
	<u>8.002</u>	<u>10.543</u>	<u>(2.541)</u>		
<b>Rende One srl</b>					
- 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>		
<b>Koinetica srl</b>					
- Costo	24	24	0	40%	40%
- (quota parte degli utili post acq.)	91	71	20		
	<u>115</u>	<u>95</u>	<u>20</u>		
<b>Jadas srl</b>					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>		
<b>Altre</b>					
- Costo	13	13	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<u><b>8.132</b></u>	<u><b>10.653</b></u>	<u><b>(2.521)</b></u>		

Il 31 maggio 2023 la controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l. ha venduto a un investitore professionale n. 20,473 quote del Fondo Fleurs (pari al 6,125%). Il corrispettivo per la vendita, inclusivo dei ratei maturati fino alla data di cessione, è pari 5.106 migliaia di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione. Per gli effetti economici dell'operazione si veda la nota 13.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2023 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	Valori espressi in migliaia di euro	
					PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Fondo Fleurs	Trieste	31 dicembre	83,561	Milanofiori Sviluppo Srl		22.07
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		20.00
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi SpA	40.00	
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	10	Cascina Sant'Alberto Srl		25.00

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio del Fondo Fleurs, principale società collegata:

## Fondo Fleurs

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023 (*)	31 dic. 2022 (*)
Attività non correnti	178.000	191.700
Attività correnti	10.287	26.747
Passività non correnti	(115.767)	(130.737)
Passività correnti	(2.868)	(4.897)
<b>Totale netto attività fondo immobiliare</b>	<b>69.652</b>	<b>82.813</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo	15.372	23.349
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(7.370)	(12.806)
<b>Costo di acquisto rettificato</b>	<b>8.002</b>	<b>10.543</b>
Ricavi	10.538	4.352
Costi	(6.438)	(5.625)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>4.100</b>	<b>(1.272)</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo</b>	<b>1.024</b>	<b>(359)</b>
<b>Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico</b>	<b>(760)</b>	<b>645</b>
<b>Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs</b>	<b>264</b>	<b>286</b>

(\*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alle chiusure al 31 dicembre 2022 e 31 dicembre 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

Le attività del fondo sono sostanzialmente costituite dagli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord acquistati da Milanofiori Sviluppo nel mese di agosto 2022 mentre le passività sono principalmente riferibili al finanziamento ipotecario ricevuto per l'acquisto. Al 31 dicembre 2023 il NAV della partecipazione del Gruppo Brioschi nel 22,071% di Fleurs è pari a 15,4 milioni di euro ed esprime i plusvalori non ancora realizzati verso terzi e impliciti nella partecipazione, il cui valore contabile alla data di riferimento è pari a 7,4 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				
DENOMINAZIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Koinetica srl (**)	293	288	767	110
Jadas srl (**)	9	9	-	(2)

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

(\*\*) I dati al 31 dicembre 2023 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2022 e si riferisce al valore delle partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2023 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro						
RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		50,00
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		50,00

(\*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate da Brioschi Sviluppo Immobiliare 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. 2023 (*)	31 dic. 2022
Attività non correnti	9.800	9.800
Attività correnti	7.376	7.343
Passività non correnti	(30.897)	(30.507)
<b>Totale netto attività del fondo immobiliare</b>	<b>(13.721)</b>	<b>(13.364)</b>
Ricavi	0	0
Costi	(357)	(3.159)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>(357)</b>	<b>(3.159)</b>

\*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 al debito verso Speranza S.r.l., già quotista del fondo, il quale ha rilevato il mutuo ipotecario che era stato concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	3.364	(960)	7	(195)

### 23. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (143 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione del periodo si riferisce alla liquidazione della società Impact Invest S.r.l. di cui la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare deteneva una partecipazione pari al 10,44% del capitale sociale. 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 3,76% del capitale sociale) ed Euromilano S.p.A. (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

## 24. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.301 migliaia di euro (2.219 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	3.537 (1.236)	3.144 (925)
<b>TOTALE</b>	<b>2.301</b>	<b>2.219</b>

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono interamente riconducibili alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.236 migliaia di euro (925 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), 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 prospettiva della controparte, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici della stessa.

L'incremento dell'esercizio è principalmente attribuibile alla variazione dei tassi di interesse di mercato.

Detti crediti 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.

## 25. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.932 migliaia di euro (3.979 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Crediti commerciali	4.379	5.352
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	358	358
Strumenti derivati	0	0
Altri crediti	1.477	1.551
(Fondo svalutazione crediti)	(3.282)	(3.282)
<b>TOTALE</b>	<b>2.932</b>	<b>3.979</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.944 migliaia di euro (2.917 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori a seguito 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 2.435 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (2.435 migliaia di euro).

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

La voce “Altri crediti” è relativa a:

- crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (847 migliaia di euro);
- crediti per depositi cauzionali (631 migliaia di euro).

## 26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.715 migliaia di euro (1.590 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune società controllate principalmente 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 19.413 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.796 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (69.983 migliaia di euro);
- per 2.617 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (10.905 migliaia di euro).

## ATTIVITA' CORRENTI

### 27. Rimanenze

Ammontano a 97.672 migliaia di euro (96.848 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) di cui 97.627 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2023 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2023 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 190 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 97,6 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2022 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 938 migliaia di euro relativo al rilascio di svalutazioni immobiliari pregresse a seguito dell'adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato;
- un incremento di 920 migliaia di euro per costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà delle controllate Lenta Ginestra, Milanofiori Sviluppo, Milanofiori 2000 e Infracin (1.397 migliaia di euro di produzione dell'esercizio al netto di 477 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti);
- un incremento di 261 migliaia di euro per una riclassifica alla voce “Investimenti immobiliari”;
- un incremento di 36 migliaia di euro dovuto al rilascio di un plusvalore da parte della Capogruppo Bastogi a seguito delle vendite perfezionate nel corso dell'anno da parte della controllata Milanofiori 2000;

- un decremento di 508 migliaia di euro dovuto alla cessione di due unità immobiliari e dieci posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna (941 migliaia di euro al netto di 433 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);
- un decremento di 480 migliaia di euro dovuto alla cessione 4 posti auto e un appartamento a Milanofiori Nord di proprietà della controllata Milanofiori 2000 (512 migliaia di euro al netto di 32 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);
- un decremento di 204 migliaia di euro per riclassifiche di costi capitalizzati a investimenti immobiliari;
- un decremento di 102 migliaia di euro dovuto alla cessione di una porzione del terreno situato a Monza nell'area denominata "Cascinazza" di proprietà della controllata Lenta Ginestra.
- un decremento di 27 migliaia di euro dovuto alla cessione di due box di proprietà della controllata Castello di Cassino.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.294 migliaia di euro (44.697 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), la cui movimentazione è di seguito esposta:

	Valori espressi in migliaia di euro
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>44.697</b>
Svalutazioni	44
Rilasci	(982)
Utilizzi	(465)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>43.294</b>

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".

## 28. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2022) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

## 29. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 11.399 migliaia di euro (13.130 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 25.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.033 migliaia di euro rispetto a 5.111 migliaia di euro al 31 dicembre 2022, la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>5.111</b>
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	2
Utilizzi	(80)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>5.033</b>

### 30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 107 migliaia di euro (33 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

### 31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 4.422 migliaia di euro (5.282 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
Crediti per IVA	37	14
Crediti tributari	713	992
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	115	167
altri crediti	2.821	3.431
ratei e risconti attivi	736	678
<b>TOTALE</b>	<b>4.422</b>	<b>5.282</b>

La variazione del periodo è principalmente riconducibile alla chiusura dei depositi cauzionali di Milanofiori Energia classificati nella voce "altri crediti" a seguito della cessione della società nel corso dell'esercizio.

Gli altri crediti residuano dunque per complessivi 2.821 migliaia di euro e si riferiscono principalmente a crediti per 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 (1.600 migliaia di euro) e a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia (280 migliaia di euro).

I ratei e risconti attivi ammontano a 736 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

### 32. Disponibilità liquide

Ammontano a 18.460 migliaia di euro (24.337 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>31 dic. 2023</b>	<b>31 dic. 2022</b>
Depositi bancari	18.282	24.206
Assegni	40	0
Denaro e valori in cassa	138	131
<b>TOTALE</b>	<b>18.460</b>	<b>24.337</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide dell'esercizio si veda il Rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2023 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 4.121 euro (1.224 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

### **33. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività**

Ammontano a 60 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2022) e si riferiscono ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà della controllata Varsity, oggetto di una vendita perfezionatasi il 28 febbraio 2024.

## PATRIMONIO NETTO

### 34. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nello specifico prospetto contabile.

#### Capitale sociale

Il capitale sociale di Bastogi Spa risulta pari a 49.116.015 euro ed è composto da n. 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

#### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2023 la Capogruppo detiene n. 12.315.128 azioni proprie (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 migliaia di euro.

#### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2023 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2022).

#### Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 15.694 migliaia di euro (negativo per 29.004 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione è attribuibile principalmente:

- all'incremento di 13.809 migliaia di euro derivante dal riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2022;
- alla diminuzione di 1.002 migliaia di euro conseguente la delibera di distribuzione di dividendi del 22 maggio 2023.

#### Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 556 migliaia di euro (116 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 533 migliaia di euro. Tale riserva si riferisce ai contratti derivati di Milanofiori 2000 (Interest rate swap). Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value* in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano

un valore negativo pari a 23 migliaia di euro (negativo per 29 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

### **35. Capitale e riserve di terzi**

La voce in oggetto ammonta a 59.777 migliaia di euro (60.854 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è riferibile alla perdita complessiva di spettanza dei terzi oltre che alle quote di competenza dei soci di minoranza di Milanofiori Energia, società ceduta nel corso dell'esercizio.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 75.924 migliaia di euro (87.355 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Al netto dei rimborsi delle quote di capitale sostenuti nell'esercizio e dell'uscita dal perimetro di consolidamento di Milanofiori Energia, la variazione della voce è principalmente dovuta all'ottenimento da parte della controllata Milanofiori Sviluppo di una linea di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine dell'importo di 10.000 migliaia di euro, con scadenza finale il 31 gennaio 2026 finalizzata all'acquisto della capacità edificatoria residua detenuta dalla società consociata Milanofiori 2000 nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord.

Nel mese di marzo 2023 la Capogruppo ha inoltre ottenuto una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali del finanziamento chirografario concesso da Unicredit (1.525 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). Gli accordi hanno previsto una estensione di 12 mesi della durata (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un soft amortizing.

Al 31 dicembre 2023 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 28.898 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Forum. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2031
  - tasso di riferimento: tasso fisso 2,2% con riduzione al 2,17% a partire dal 31.12.2020;
  - il finanziamento prevede il rilascio di una fideiussione da parte di Bastogi per un importo massimo di 44,5 milioni di euro, nonché di covenant ("Loan to Value", "Debit Service Covarage Ratio") e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale natura. Al 31 dicembre 2023 i suddetti parametri risultano rispettati;
  - rimborso: rate semestrali posticipate.
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 57.000 migliaia di euro;

- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 13.093 migliaia di euro;
- per 25.806 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie nel mese di agosto 2022 al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
  - scadenza: 2031
  - rimborso: 1.300 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024, 3.846 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025 e 21.960 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 9.804 con scadenza oltre i 5 anni;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
  - 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 2023 di 8.838 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 2023 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Al 31 dicembre 2023 le relazioni di copertura di detti strumenti finanziari derivati non risultano più efficaci da un punto di vista contabile e pertanto sono contabilizzati imputando le variazioni di *fair value* a conto economico;
  - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2023 i suddetti parametri risultano rispettati.
- per 9.745 migliaia di euro al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, sottoscritto nel corso dell'esercizio da Milanofiori Sviluppo. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
  - rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
    - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
    - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
    - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
  - scadenza: 2026.
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
  - Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023. Al 31 dicembre 2023 i suddetti parametri risultano rispettati.
  - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi

dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.

- per 2.956 migliaia di euro al mutuo concesso dal Banco BPM alla società Forumnet per la durata di 72 mesi con periodo di preammortamento.

Le condizioni sono le seguenti:

- scadenza: 2027;
- rimborso: 16 rate trimestrali posticipate a partire dal 17 giugno 2023
- tasso di riferimento: tasso fisso 2% maggiorato dell'IRS relativo ad operazioni in euro a 4 anni;
- l'importo del mutuo è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese.

- per 2.943 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 è stata definita una posizione debitoria chirografaria di 3.117 migliaia di euro con il pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2.850 migliaia di euro. Gli effetti economici derivanti da questa definizione sono positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. Inoltre, come previsto dalla ridefinizione di un'ulteriore posizione debitoria chirografaria sottoscritta dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare a fine 2022, in data 31 gennaio 2023 la stessa ha rimborsato l'ultima rata di 1.350 migliaia di euro ad estinzione della posizione. Si evidenzia che gli effetti economici derivanti da questa definizione, positivi per 620 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono già stati riflessi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

Le principali condizioni contrattuali delle linee chirografarie in essere sono:

- rimborso: 3.324 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024 2.906 migliaia di euro nell'esercizio 2025 e 37 migliaia di euro nell'esercizio 2026 in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi di rimodulazione successivi; Si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
- scadenza: 2025 / 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 2.183 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla società Bastogi per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.

Le condizioni sono le seguenti:

- scadenza: 2027;
- rimborso: 16 rate semestrale a partire dal 25 dicembre 2023;
- tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
- l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese;

- per 1.638 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sull'immobile di proprietà denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano.

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2028;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di euro;
- per 1.236 migliaia di euro per il mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano.  
Le condizioni sono le seguenti:
    - scadenza: 2028;
    - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di euro;
  - per 519 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit alla capogruppo Bastogi;  
Nel mese di marzo 2023 è stata ottenuta dal sistema bancario una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali tra cui la durata, che viene allungata di 12 mesi (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un *soft amortizing* limitato all'esercizio 2023 con effetto di spostamento agli esercizi successivi degli obblighi di rimborso di circa 600 migliaia di euro di quote capitale rispetto agli accordi preesistenti. Pertanto, le attuali condizioni del finanziamento sono le seguenti:
    - scadenza: 30 aprile 2025;
    - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
    - rimborso: rimborso in base al nuovo piano di rientro.

Al 31 dicembre 2023 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 270.000 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 di sviluppo a Rozzano)	46.596	3.324	2.943	6.267	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a milanofior Nord, Assago	8.443	335	9.745	10.080	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	8.002						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.413	566	2.740	3.306	leasing finanziario	2027	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	47.876	1.271	25.806	27.077	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.306						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	39.041	2.652	31.748	34.400	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.639	693	0	693	mutuo ipotecario	2024	
Forumnet spa	immobile "Forum" ad Assago	18.357	3.673	28.898	32.571	mutuo ipotecario	2031	covenant
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi a Milano	5.143	478	1.638	2.116	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano	12.637	7.866	0	7.866	mutuo ipotecario	2024	
Varsity srl	Immobili a Milano	1.539	330	1.236	1.566	mutuo ipotecario	2028	

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

### 37. Posizione finanziaria netta

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio della composizione della Posizione finanziaria netta secondo quanto previsto dall'Orientamento ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021 e dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2023	31 dic. 2022
A. Disponibilità liquide	18.460	24.337
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>18.477</b>	<b>24.354</b>
E. Debito finanziario corrente	277	157
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	28.290	20.245
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>28.567</b>	<b>20.402</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>10.090</b>	<b>(3.952)</b>
I. Debito finanziario non corrente	111.725	131.251
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	902	735
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>112.627</b>	<b>131.986</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>122.717</b>	<b>128.034</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>120.854</b>	<b>126.451</b>
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.880	1.600
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>122.717</b>	<b>128.034</b>

Si evidenzia che le Disponibilità liquide includono somme vincolate per 4.121 euro.

La voce Debiti commerciali e altri debiti non correnti inoltre, accoglie la quota oltre l'esercizio successivo delle passività da leasing e le passività finanziarie nette relative agli strumenti derivati.

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. 2022	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2023
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	101.333	(2.807)	(207)	0	(998)	97.321
Passività da leasing	38	50.322	(5.006)	0	0	(2.345)	42.971
Altre passività finanziarie	42	735	0	0	167	0	902
<b>TOTALE</b>		<b>152.390</b>	<b>(7.813)</b>	<b>(207)</b>	<b>167</b>	<b>(3.343)</b>	<b>141.194</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un assorbimento cassa netto di 7.813 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.

Le "Altre variazioni", relativamente ai "Debiti verso banche", si riferiscono principalmente al mutuo ipotecario di Milanofiori Energia società ceduta nel corso dell'esercizio (1.200 migliaia di euro).

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da leasing", sono principalmente attribuibili a:

- un decremento di 3.715 migliaia di euro all'eliminazione contabile della passività relativa alla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord a seguito della risoluzione consensuale anticipata da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare del relativo contratto di locazione.
- un incremento per il nuovo debito da leasing derivante dalla concessione degli spazi "Carroponte" ottenuta da parte della controllata Forumnet nel corso dell'esercizio (1.104 migliaia di euro).

La voce "Altre passività finanziarie" comprende gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000.

### 38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 42.971 migliaia di euro (50.322 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 35.801 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 19.119 migliaia di euro);
- 7.170 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 34.400 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive di Milanofiori Nord (Assago);

Nel 2011 è stato stipulato 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 2023 di 17.640 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. Alla data del 31 dicembre 2023 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto è contabilizzato imputando la variazione di fair value a conto economico;

- per 3.373 migliaia di euro (esigibili entro l'esercizio) al diritto d'uso per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma gestito dalla società controllata All Events con scadenza 2024. La locazione è trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019. Al 31 dicembre 2023 la passività in oggetto include rate scadute di canoni concessori per 1.802 migliaia di euro (oltre IVA per 411 migliaia di euro) per i quali è stata ricevuta una comunicazione di risoluzione ex artt. 1454 e 1456 cc in relazione all'art 23 del contratto da cui derivano le pretese passività. Le tesi e le comunicazioni, tra cui in particolare quella secondo la quale il contratto sarebbe oggi risolto, sono state contestate anche giudizialmente - mediante proposizione di apposito procedimento innanzi al Tribunale di Roma - in quanto ritenute infondate, illegittime e prive di effetti. Per le stesse passività nel mese di ottobre è stato notificato anche un decreto ingiuntivo, a cui è stata proposta opposizione.
- per 3.306 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 956 migliaia di euro al diritto d'uso per l'affidamento in concessione del Carroponete a partire da giugno 2023 per una durata di 5 anni.
- per 194 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 all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point;
- per 148 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. 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 280 basis point;
- per 594 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 10.818 migliaia di euro (8.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2022	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2023
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.699	-	(165)	2.534
Altri fondi	6.016	2.518	(250)	8.284
<b>TOTALE</b>	<b>8.715</b>	<b>2.518</b>	<b>(415)</b>	<b>10.818</b>

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

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. L'incremento dell'esercizio è principalmente relativo ad accantonamenti straordinari per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive.

#### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.512 migliaia di euro (4.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2023.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso del periodo è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>4.446</b>
Accantonamenti	518
Oneri Finanziari	154
(Utili)/Perdite attuariali	(18)
TFR trasferito e utilizzato	(588)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>4.512</b>

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:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3,17%	3,77%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,30%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,23%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
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 si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	<b>Variazione passività</b>
Tasso di turnover + 1%	14
Tasso di turnover - 1%	(15)
Tasso di inflazione + 0,25%	62
Tasso di inflazione - 0,25%	(60)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(80)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	82

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost	372
Duration del piano medio	10,7

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	685
2	400
3	336
4	327
5	524

#### 41. Passività per imposte differite

Ammontano a 16.372 migliaia di euro (16.779 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee tra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti originariamente rilevati in sede di transizione ai principi contabili internazionali.

#### 42. Altre passività non correnti

Ammontano a 4.871 migliaia di euro (4.417 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 2.026 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (1.923 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);

- per 1.381 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.353 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 902 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (735 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 555 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (337 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Nel dettaglio, tale importo si riferisce a IMU per 120 migliaia di euro, rimborso crediti di imposta energetiche per 391 migliaia di euro e altri tributi per 43 migliaia di euro.

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. L'incremento è riconducibile all'andamento dei tassi di interesse a medio lungo termine la cui riduzione ha più che compensato l'aumento dei tassi di interesse a breve. Le variazioni negative di *fair value* sono state rilevate con contropartita il conto economico dell'esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accesi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione.

## PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 21.397 migliaia di euro (13.978 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) si riferisce 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 dell'esercizio è attribuibile principalmente alla riclassifica da medio lungo termine a breve termine della "linea Bullet" del finanziamento ipotecario a valere sull'immobile denominato "Frigoriferi Milanesi" in scadenza nel mese di gennaio 2024 (8.066 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 21.121 migliaia di euro così dettagliata:

- 7.866 migliaia di euro (815 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi denominato "Frigoriferi Milanesi". Le principali condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 27 gennaio 2024;
  - tasso di riferimento:
    - Linea Amortizing Euribor maggiorato di uno spread di 180 basis points
    - Linea Bullet Euribor maggiorato di uno spread di 240 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di euro.

Successivamente alla scadenza del mutuo prevista per la fine del mese di gennaio 2024, il 28 febbraio, Frigoriferi Milanesi ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento ipotecario a valere sul menzionato immobile di proprietà denominato "Frigoriferi Milanesi" per un importo complessivo di 7.600 migliaia di euro. Il finanziamento è stato in parte utilizzato per rimborsare la precedente esposizione ipotecaria (6.650 migliaia di euro al 28 febbraio 2024) a valere sul medesimo complesso immobiliare. La durata del finanziamento è decennale con scadenza il 31 luglio 2033 e il tasso di interesse è pari all'euribor a 6 mesi oltre uno spread di 350 bps. Il finanziamento prevede inoltre il rispetto di alcuni parametri finanziari (Loan to Value e Debt Service Coverage Ratio) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.

- 3.673 migliaia di euro (2.543 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Forum a Assago (MI);
- 3.324 migliaia di euro (4.610 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- 1.273 migliaia di euro (936 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del finanziamento concesso alla controllata Forumnet da BPM;
- 1.271 migliaia di euro (479 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 1.007 migliaia di euro (1.547 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) sui finanziamenti concesso a Bastogi da UniCredit;
- 871 migliaia di euro (424 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) sui finanziamenti concesso a Bastogi da Banca Nazionale del lavoro;
- 693 migliaia di euro (660 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del mutuo ipotecario erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2024;
  - 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; 524 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 478 migliaia di euro (451 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) sul mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 335 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, sottoscritto nel corso dell'esercizio da Milanofiori Sviluppo.
- 330 migliaia di euro (321 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;

I conti correnti passivi e debiti per carte di credito ammontano a 218 migliaia di euro e si riferiscono principalmente alle controllate Frigoriferi Milanesi e GDA Open Care Servizi.

La voce include infine ulteriori 58 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati.

#### **44. Debiti commerciali**

Ammontano a 28.006 migliaia di euro (29.909 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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 alcuni oneri di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari di sviluppo.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che i tempi di realizzo non sono al momento individuabili.

Si precisa che al 31 dicembre 2023 risultano scadute posizioni per complessivi 4.036 migliaia di euro (257 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 31 dicembre 2023 ammontano a 1.494 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

#### **45. Debiti tributari**

Ammontano a 4.083 migliaia di euro (17.250 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 1.418 migliaia di euro (8.768 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per IRES, di cui 36 migliaia di euro relativi alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse;
- per 824 migliaia di euro (3.417 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per IRAP. Tale importo include 6 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo. Risultano scaduti 1 migliaia di euro relativi all'IRAP degli precedenti;
- per 797 migliaia di euro (3.391 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi all'esercizio 2021 per 305 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla

- quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013, 2016 e 2017 per 492 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 558 migliaia di euro (628 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
  - per 144 migliaia di euro (460 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 33 migliaia di euro a debiti scaduti relativi alle liquidazioni iva 2023 e per 32 migliaia di euro relative agli anni precedenti, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
  - per 112 migliaia di euro (405 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 43 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 68 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
  - per 230 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 12 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione.

#### **46. Debiti verso società correlate**

Tale voce ammonta a 650 migliaia di euro ed è relativa alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare (invariate rispetto al 31 dicembre 2022).

#### **47. Altri debiti e passività correnti**

Ammontano a 14.771 migliaia di euro (14.705 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 2.406 migliaia di euro (2.510 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.341 migliaia di euro (1.396 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 1.568 migliaia di euro (1.296 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 780 migliaia di euro (1.042 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per prestazioni professionali;
- per 906 migliaia di euro (903 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 551 migliaia di euro (441 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 231 migliaia di euro (207 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per royalties;
- per 94 migliaia di euro (94 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 88 migliaia di euro (103 migliaia al 31 dicembre 2023) a debiti verso l'organismo di vigilanza;
- per 45 migliaia di euro (76 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Servizi;
- per 30 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.248 migliaia di euro (3.936 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce principalmente:

- per 1.912 migliaia di euro (1.987 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza di esercizi successivi relativi alle società del settore “Intrattenimento”;
- per 1.461 migliaia di euro (1.118 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d’azienda e locazioni immobiliari delle società del settore “Immobiliare”;
- per 852 migliaia di euro (820 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore “Arte e Cultura”.

## 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 2023 e al 31 dicembre 2022.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	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 2023	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.289	90	0	3.379	23-24-25
Crediti commerciali	13.343	0	0	13.343	25-29
Attività finanziarie correnti	3.664	17	0	3.681	28-30-31
Disponibilità liquide	18.460	0	0	18.460	32
<b>Totale</b>	<b>38.756</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>38.863</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore	
				contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Debiti verso banche M/LT	75.924	0	0	75.924	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	35.801	0	0	35.801	38
Altre passività finanziarie	0	902	0	902	42
Debiti verso banche BT	21.397	0	0	21.397	43
Debiti verso passività da leasing	7.170	0	0	7.170	38
Debiti commerciali	28.006	0	0	28.006	44
Altre passività	10.372	0	0	10.372	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>178.670</b>	<b>902</b>	<b>0</b>	<b>179.572</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.281	143	0	3.424	23-24-25
Crediti commerciali	16.047	0	0	16.047	25-29
Attività finanziarie correnti	4.142	17	0	4.159	28-30-31
Disponibilità liquide	24.337	0	0	24.337	32
<b>Totale</b>	<b>47.807</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>47.967</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Debiti verso banche M/LT	87.355	0	0	87.355	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	43.897	0	0	43.897	38
Altre passività finanziarie	0	183	552	735	42
Debiti verso banche BT	13.978	0	0	13.978	43
Debiti verso passività da leasing	6.425	0	0	6.425	38
Debiti commerciali	29.909	0	0	29.909	44
Altre passività	9.923	0	0	9.923	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>191.487</b>	<b>183</b>	<b>552</b>	<b>192.222</b>	

**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 2023	Valori espressi in migliaia di euro				NOTE
	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	
Fair Value rilevato a conto economico separato		418	(146)	0	272 15
Attività al costo ammortizzato		0	0	0	0 15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo		0	(70)	91	21 15-34
Passività al costo ammortizzato		(8.634)	385	0	(8.249) 15
<b>Totale</b>		<b>(8.216)</b>	<b>169</b>	<b>91</b>	<b>(7.956)</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	307	1.240	0	1.547	15
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	115	3.605	3.720	15-34
Passività al costo ammortizzato	(8.436)	620	0	(7.816)	15
<b>Totale</b>	<b>(8.129)</b>	<b>1.975</b>	<b>3.605</b>	<b>(2.549)</b>	

### 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 iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita 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 a tasso variabile, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread. Per quanto attiene ai debiti verso banche a tasso fisso il fair value degli stessi è inferiore di 4.959 migliaia di euro rispetto ai valori iscritti in bilancio.

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, nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 23) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2023</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(902)	0	(902)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(902)</b>	<b>90</b>	<b>(812)</b>
<b>31 dic. 2022</b>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale

Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	143	143
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(735)	0	(735)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(735)</b>	<b>143</b>	<b>(592)</b>

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

La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per ulteriori commenti, si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Principali rischi ed incertezze - Rischio di liquidità"

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

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	97.321	273	25.979	62.287	24.368	<b>112.907</b>	36-43
Altre passività finanziarie	902	0	0	902	0	<b>902</b>	42
Debiti verso passività da leasing	42.971	0	8.671	20.908	20.088	<b>49.667</b>	38
Debiti commerciali	28.006	0	28.006	0	0	<b>28.006</b>	44
Altre passività	10.372	0	10.372	0	0	<b>10.372</b>	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>179.572</b>	<b>273</b>	<b>73.028</b>	<b>84.097</b>	<b>44.456</b>	<b>201.854</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	101.333	131	16.637	63.708	33.762	<b>114.238</b>	36-43
Altre passività finanziarie	735	0	0	735	0	<b>735</b>	42
Debiti verso passività da leasing	50.322	0	8.126	24.560	26.262	<b>58.948</b>	38
Debiti commerciali	29.909	0	29.909	0	0	<b>29.909</b>	44
Altre passività	9.923	0	9.923	0	0	<b>9.923</b>	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>192.222</b>	<b>131</b>	<b>64.595</b>	<b>89.003</b>	<b>60.024</b>	<b>213.753</b>	

### Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	97.321	276	21.121	53.031	22.983	36-43
Altre passività finanziarie	902	0	0	902	0	42
Debiti verso passività da leasing	42.971	0	7.170	16.670	19.131	38
Debiti verso fornitori	28.006	0	28.006	0	0	44
Altre Passività	10.372	0	10.372	0	0	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>179.572</b>	<b>276</b>	<b>66.669</b>	<b>70.603</b>	<b>42.114</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	101.333	131	13.796	55.720	31.685	36-43
Altre passività finanziarie	735	0	0	735	0	42
Debiti verso passività da leasing	50.322	0	6.435	19.479	24.408	38
Debiti verso fornitori	29.909	0	29.909	0	0	44
Altre Passività	9.923	0	9.923	0	0	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>192.222</b>	<b>131</b>	<b>60.063</b>	<b>75.934</b>	<b>56.093</b>	

### 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
2023	(245)	245	0	0	(245)	245
2022	(563)	563	171	(176)	(392)	387

### Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalle attività operative del Gruppo. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2023	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	11.399	5.603	686	5.989	5.033
Crediti commerciali a MLT	1.944	0	0	0	2.435
<b>Totale</b>	<b>13.343</b>	<b>5.603</b>	<b>686</b>	<b>5.989</b>	<b>7.468</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.379				
Attività Finanziarie correnti	3.681				
Disponibilità liquide	18.460				
<b>Totale</b>	<b>25.520</b>				

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

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2022	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	13.130	7.061	1.245	8.306	5.111
Crediti commerciali a MLT	2.917	0	0	0	2.435
<b>Totale</b>	<b>16.047</b>	<b>7.061</b>	<b>1.245</b>	<b>8.306</b>	<b>7.546</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.424				
Attività Finanziarie correnti	4.159				
Disponibilità liquide	24.337				
<b>Totale</b>	<b>31.920</b>				

(\*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,4 milioni di euro.

## 49. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 14.969 migliaia di euro (9.968 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 12.432 migliaia di euro (7.447 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta principalmente al rilascio di una nuova fideiussione che ha interessato Bastogi (7.611 migliaia di euro);
- per 1.554 migliaia di euro (1.510 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 348 migliaia di euro (109 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici;

### Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 139.483 migliaia di euro (143.420 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

I summenzionati valori sono dichiarati dai clienti per diverse finalità tra cui anche quelle assicurative.

### Impegni

Gli impegni ammontano a 28.088 migliaia di euro (29.902 migliaia al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- all'impegno rilasciato al Comune di Assago dalla società Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di Milanofiori Nord (complessivi 24.488 migliaia di euro di cui 17.126 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023);
- all'investimento di All Events relativo a lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma, come previsto dalla concessione di servizi stipulata con EUR Spa (3.600 migliaia di euro).

## 50. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con 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 degli esercizi 2023 e 2022 sono di seguito riportati:

## Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2023	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	50.718	12	0	12	0%
Proventi e altri ricavi	5.838	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	1.231	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.899)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.381)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(19.329)	0	(3.133)	(3.133)	16%
Costi per godimento beni di terzi	(171)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(11.802)	0	(1.730)	(1.730)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.395)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(570)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.151)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>9.071</b>	<b>12</b>	<b>(4.863)</b>	<b>(4.851)</b>	<b>(53)%</b>
Risultato da partecipazioni	3.104	3.104	0	3.104	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(81)	(81)	0	(81)	100%
Proventi finanziari	803	128	0	128	16%
Oneri finanziari	(8.634)	0	(12)	(12)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>4.263</b>	<b>3.163</b>	<b>(4.875)</b>	<b>(1.712)</b>	<b>(40)%</b>
Imposte dell'esercizio	(1.479)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.784</b>	<b>3.163</b>	<b>(4.875)</b>	<b>(1.712)</b>	<b>(61)%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo.

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.

## Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2022	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	192.127	13	0	13	0%
Proventi e altri ricavi	2.681	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(85.243)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(3.217)	0	(1.755)	(1.755)	55%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(9.279)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(22.736)	0	(3.981)	(3.981)	18%
Costi per godimento beni di terzi	(236)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(11.628)	0	(1.669)	(1.669)	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.579)	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(7.397)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>44.421</b>	<b>13</b>	<b>(7.405)</b>	<b>(7.392)</b>	<b>(17)%</b>
Risultato da partecipazioni	373	373	0	373	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	(49)	0	(49)	100%
Proventi finanziari	2.170	57	0	57	3%
Oneri finanziari	(8.436)	0	(33)	(33)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>38.479</b>	<b>394</b>	<b>(7.438)</b>	<b>(7.044)</b>	<b>(18)%</b>
Imposte dell'esercizio	(10.250)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>28.229</b>	<b>394</b>	<b>(7.438)</b>	<b>(7.044)</b>	<b>(25)%</b>

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società riconducibile al 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.

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.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2023	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	55.551	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	109.455	0	0	0	0%
Attività immateriali	214	0	0	0	0%
Partecipazioni	8.222	8.132	90	8.222	100%
Crediti verso società correlate	2.301	2.257	44	2.301	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.932	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.715	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>180.390</b>	<b>10.389</b>	<b>134</b>	<b>10.523</b>	<b>6%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	97.672	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	11.399	0	104	104	1%
Altri crediti verso società correlate	107	107	0	107	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.422	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	18.460	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>132.077</b>	<b>107</b>	<b>104</b>	<b>211</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>312.527</b>	<b>10.496</b>	<b>238</b>	<b>10.734</b>	<b>3%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.301 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2022	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	61.028	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	115.465	0	0	0	0%
Attività immateriali	239	0	0	0	0%
Partecipazioni	10.796	10.653	143	10.796	100%
Crediti verso società correlate	2.219	2.175	44	2.219	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.979	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.590	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>195.316</b>	<b>12.828</b>	<b>187</b>	<b>13.015</b>	<b>7%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	96.848	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	13.130	0	79	79	1%
Altri crediti verso società correlate	33	33	0	33	100%
Altri crediti ed attività correnti	5.282	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	24.337	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>139.647</b>	<b>33</b>	<b>79</b>	<b>112</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>335.023</b>	<b>12.861</b>	<b>266</b>	<b>13.127</b>	<b>4%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.219 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2023	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(15.694)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(556)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	3.671	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>28.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	59.777	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>88.152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	75.924	0	0	0	0%
Passività da leasing	35.801	0	27	27	0%
Fondi rischi ed oneri	10.818	2.951	0	2.951	27%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.512	0	819	819	18%
Passività per imposte differite	16.372	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.871	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>148.298</b>	<b>2.951</b>	<b>846</b>	<b>3.797</b>	<b>3%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	21.397	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.170	0	6	6	0%
Debiti commerciali	28.006	0	65	65	0%
Debiti tributari	4.083	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	650	650	0	650	100%
Altri debiti e passività correnti	14.771	0	2.870	2.870	19%
<b>Totale</b>	<b>76.077</b>	<b>650</b>	<b>2.941</b>	<b>3.591</b>	<b>5%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>224.375</b>	<b>3.601</b>	<b>3.787</b>	<b>7.388</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>312.527</b>	<b>3.601</b>	<b>3.787</b>	<b>7.388</b>	<b>2%</b>

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2022	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	di cui parti correlate Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(29.004)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(116)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	13.809	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>25.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	60.854	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>86.497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	87.355	0	0	0	0%
Passività da leasing	43.897	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	8.715	3.190	0	3.190	37%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.446	0	780	780	18%
Passività per imposte differite	16.779	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.417	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>165.609</b>	<b>3.190</b>	<b>780</b>	<b>3.970</b>	<b>2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	13.978	0	0	0	0%
Passività da leasing	6.425	0	10	10	0%
Debiti commerciali	29.909	0	604	604	2%
Debiti tributari	17.250	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	650	650	0	650	100%
Altri debiti e passività correnti	14.705	0	3.030	3.030	21%
<b>Totale</b>	<b>82.917</b>	<b>650</b>	<b>3.644</b>	<b>4.294</b>	<b>5%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>248.526</b>	<b>3.840</b>	<b>4.424</b>	<b>8.264</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>335.023</b>	<b>3.840</b>	<b>4.424</b>	<b>8.264</b>	<b>2%</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	(4.232)	(595)	14%	184.422	(16)	0%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	13.735	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	7.170	6.609	92%	(25.419)	(23.694)	93%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(8.815)	(1.002)	11%	(149.266)	0	0%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%

## 51. Compensi ad Amministratori, Sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Amministratori (*)	4.392	4.099
Sindaci	209	211
<b>Totale compensi</b>	<b>4.601</b>	<b>4.120</b>

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

## 52. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nel periodo in esame ha operato nei seguenti settori:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

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	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.042	23.646	8.868	9.762	(3.600)	50.718
Proventi e altri ricavi	2.077	874	123	2.922	(158)	5.838
Variazione delle rimanenze	1.242	(2)	(20)	11	0	1.231
Costi per acquisto di beni	(11)	(297)	(85)	(1.514)	8	(1.899)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.381)	0	0	0	0	(1.381)
Altri costi per servizi	(5.691)	(8.782)	(3.076)	(4.227)	2.447	(19.329)
Costi per godimento beni di terzi	(21)	(63)	(99)	(1.231)	1.243	(171)
Costi per il personale	(2.112)	(3.536)	(2.271)	(3.951)	68	(11.802)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.707)	(2.371)	(767)	(550)	0	(8.395)
Accantonamenti	0	(570)	0	0	0	(570)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	0	0	(18)
Altri costi operativi	(3.266)	(840)	(604)	(433)	(8)	(5.151)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.846)</b>	<b>8.059</b>	<b>2.069</b>	<b>789</b>	<b>0</b>	<b>9.071</b>
Risultato da partecipazioni	3.060	0	0	44	0	3.104
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(81)	0	0	0	0	(81)
Proventi (oneri) finanziari netti <i>di cui non ricorrenti</i>	(6.693) 0	(117)	(531)	(490)	0 0	(7.831) 0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(5.560)</b>	<b>7.942</b>	<b>1.538</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>4.263</b>
Imposte dell'esercizio						(1.479)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>2.784</b>

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	157.273	19.607	8.370	10.409	(3.532)	192.127
Proventi e altri ricavi	1.043	1.032	363	401	(157)	2.681
Variazione delle rimanenze	(85.242)	0	0	(1)	0	(85.243)
Costi per acquisto di beni	(11)	(246)	(81)	(2.885)	6	(3.217)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(9.279)	0	0	0	0	(9.279)
Altri costi per servizi	(7.596)	(9.744)	(3.442)	(4.459)	2.505	(22.736)
Costi per godimento beni di terzi	(183)	(116)	(97)	(964)	1.125	(236)
Costi per il personale	(2.428)	(3.431)	(2.144)	(3.687)	61	(11.628)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.757)	(2.203)	(998)	(620)	0	(8.579)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	(0)	(2.072)
Altri costi operativi	(5.903)	(692)	(563)	(230)	(9)	(7.397)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>40.845</b>	<b>4.207</b>	<b>1.406</b>	<b>(2.036)</b>	<b>(0)</b>	<b>44.421</b>
Risultato da partecipazioni	287	0	0	71	15	373
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	0	0	0	0	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti <i>di cui non ricorrenti</i>	(5.335) 0	(299)	(158)	(459)	(15) 0	(6.266) 0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>35.748</b>	<b>3.907</b>	<b>1.248</b>	<b>(2.424)</b>	<b>(1)</b>	<b>38.479</b>
Imposte dell'esercizio						(10.250)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>28.229</b>

### **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.

### **55. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2023 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI

AL 31 DICEMBRE 2023

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.447	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobili.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobili.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobili.	(1)	
Maimai srl	7.639	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobili.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	29.409	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobili.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	47.876	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobili.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobili.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobili.	(3)	
Società Cueva Azul ltd	201	Terreno	Investim. Immobili.	(1)	
Frigoriferi Milanesi srl	6.912	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobili.	(1)	
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Investim. Immobili.	(1)	
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobili.	(5)	
Palestro Nuova srl	612	Area in Milano	Investim. Immobili.	(3)	155.946
Varsity srl	18	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	607	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	30	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	213	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	110	Maggazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	60	Porzione autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobili. (IFRS 5)	(4)	
Varsity srl	310	Capannone industriale Trezzano S/Naviglio	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	485	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	614	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	100	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	210	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	273	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>109.515</b>				<b>155.946</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	2.120	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.920	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Castello di Cassino srl	73	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)	
Lenta Ginestra srl	9.801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.626	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	579	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.443	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
S'Isca Manna srl	0	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	181.247
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)	
Infracin srl	49.532	Area Milanofiori sud	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>97.627</b>				<b>190.001</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>207.142</b>				<b>345.947</b>

## Legenda:

(1) Perizia al 31 dicembre 2023

(2) Perizia anni precedenti

(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 della cessione avvenuta il 28 febbraio 2024

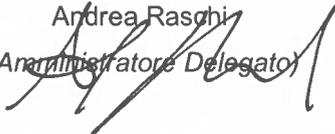
(5) Valore di realizzo sulla base di un preliminare di vendita

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

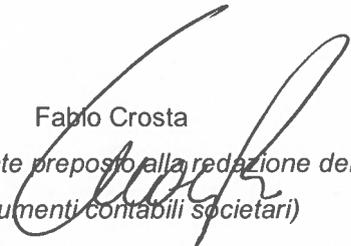
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza 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 2023.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023:
    - 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, 12 aprile 2024

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10  
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

**Agli Azionisti della  
Bastogi S.p.A.**

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi S.p.A. (di seguito il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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'art. 9 del D.Lgs. 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 Bastogi S.p.A. (di seguito anche "la Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Aspetti chiave della revisione contabile**

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

### **Impairment test del Portafoglio Immobiliare**

#### **Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

Il bilancio consolidato del Gruppo include immobili strumentali e investimenti immobiliari, valutati al costo, per complessivi Euro 160,9 milioni. Inoltre, il Gruppo detiene parte del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare") anche tramite partecipazioni in società collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto, il cui valore di carico è pari ad Euro 8,1 milioni, e infine rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 97,6 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un *test di impairment*.

Gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del Portafoglio Immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti.

Il Portafoglio Immobiliare include immobili in fase di sviluppo, immobili di investimento e rimanenze immobiliari; i metodi valutativi e le assunzioni sottostanti la determinazione dei relativi valori variano in ragione della tipologia dell'investimento.

Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro, influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori, in relazione al Portafoglio Immobiliare, riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

In considerazione della rilevanza del Portafoglio Immobiliare, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* del Portafoglio Immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2023.

Le note 18,19,21, e 27 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli immobili strumentali, agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni in imprese collegate, nonché alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative al Portafoglio Immobiliare.

---

**Procedure di revisione svolte** Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:

rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo;

- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

### **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'art. 9 del D.Lgs. 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 Bastogi S.p.A. 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 azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

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'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Bastogi S.p.A. ci ha conferito in data 24 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 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'art. 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 Bastogi S.p.A. 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 al 31 dicembre 2023, 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 al 31 dicembre 2023 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

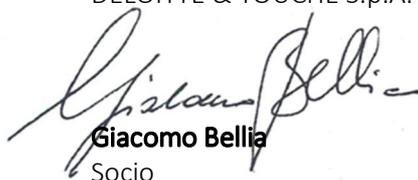
Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme 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'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2023 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 al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Giacomo Bellia**  
Socio

Milano, 29 aprile 2024



## **162° Esercizio**

**Bilancio separato  
al 31 dicembre 2023**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2024)**

## BASTOGI S.p.A.

### Conto economico \*

		Valori espressi in euro	
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	693.990	662.930
Proventi ed altri ricavi	2	310.562	130.564
Costi per servizi	3	(1.828.567)	(2.216.240)
Costi per godimento beni di terzi	4	(4.085)	(10.343)
Costi per il personale	5	(971.741)	(879.394)
Ammortamenti	6	(172.693)	(177.129)
Altri costi operativi	7	(297.720)	(61.889)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(2.270.254)</b>	<b>(2.551.501)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	(1.151.478)	(4.870.498)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(1.392.962)	(733.518)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	50.735	16.000
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(1.168.074)	(981.126)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(5.932.033)</b>	<b>(9.120.643)</b>
Imposte dell'esercizio	12	2.224.945	508.836
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(3.707.088)</b>	<b>(8.611.807)</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>(3.707.088)</b>	<b>(8.611.807)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

### Conto economico complessivo

		Valori espressi in euro	
Descrizione		31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>(3.707.088)</b>	<b>(8.611.807)</b>
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		7.875	81.323
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>			
		0	0
<b>Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>7.875</b>	<b>81.323</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>(3.699.213)</b>	<b>(8.530.484)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023

Valori espressi in euro			
ATTIVITA'	Note	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	764.188	259.217
Attività immateriali	14	4.716	5.497
Partecipazioni	15	178.665.878	179.499.889
Crediti verso società correlate	16	7.998.461	8.797.636
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
<b>Totale</b>		<b>187.433.758</b>	<b>188.562.754</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	18	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		355	355
Crediti commerciali	19	25.344	23.830
Crediti verso società correlate	20	13.913.601	27.744.283
Altri crediti ed attività correnti	21	349.265	479.677
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	22	81.233	39.449
<b>Totale</b>		<b>15.192.159</b>	<b>29.109.955</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>202.625.917</b>	<b>217.672.709</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>23</b>		
Capitale sociale		49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(9.640.844)	(9.640.844)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		41.480	49.355
Riserve di risultato		94.871.188	104.484.674
Utile (perdita) dell'esercizio		(3.707.088)	(8.611.807)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>132.159.751</b>	<b>136.876.393</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	24	2.702.387	3.791.439
Passività da leasing	26	623.762	73.060
Fondi rischi ed oneri	27	4.013.203	4.355.751
Fondo trattamento di fine rapporto	28	403.101	356.369
Passività per imposte differite	29	10.215.705	12.264.486
Altri debiti e passività non correnti	30	5.782	29.670
<b>Totale</b>		<b>17.963.940</b>	<b>20.870.775</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	31	1.880.332	1.976.547
Passività da leasing	26	245.571	262.155
Debiti commerciali	32	652.177	567.260
Debiti verso società correlate	33	45.838.033	45.344.286
Debiti tributari	34	1.732.890	9.461.610
Altri debiti e passività correnti	35	2.153.223	2.313.683
<b>Totale</b>		<b>52.502.226</b>	<b>59.925.541</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>70.466.166</b>	<b>80.796.316</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>202.625.917</b>	<b>217.672.709</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>104.485</b>	<b>(32)</b>	<b>145.407</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(8.612)	81	(8.531)
<b>Valori al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>95.873</b>	<b>49</b>	<b>136.876</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>95.873</b>	<b>49</b>	<b>136.876</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(3.707)	(8)	(3.715)
Dividendi distribuiti				(1.002)		(1.002)
<b>Valori al 31 dicembre 2023</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>91.164</b>	<b>41</b>	<b>132.160</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

## Rendiconto Finanziario \*

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		(3.707)	(8.612)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	1.151	4.870
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	1.393	734
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	10	(51)	(16)
Proventi finanziari	11	(43)	(14)
Oneri finanziari	11	1.211	995
Imposte sul reddito	12	(2.225)	(509)
Ammortamenti e svalutazioni	6	173	177
Altre componenti non monetarie		(220)	371
<b>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</b>		<b>(2.318)</b>	<b>(2.004)</b>
Variazione delle attività e delle passività correnti		11.737	9.171
<i>di cui non ricorrente</i>		0	13.735
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		3	(420)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>9.422</b>	<b>6.747</b>
Oneri finanziari corrisposti		(295)	(188)
Imposte sul reddito corrisposte		(8.756)	(87)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>371</b>	<b>6.472</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(33)	0
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		(1.329)	(1.516)
Dividendi incassati		3.382	16
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>2.020</b>	<b>(1.500)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari		(1.347)	(3.964)
Variazione delle altre attività / passività finanziarie		0	(1.092)
Cessione azioni proprie		(1.002)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(2.349)</b>	<b>(5.056)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>		<b>42</b>	<b>(84)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>39</b>	<b>123</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>81</b>	<b>39</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

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 25, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

## CONTO ECONOMICO

### ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2023	di cui parti correlate	31 dic. 2022	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	694	694	663	663
Proventi ed altri ricavi	311	8	130	23
Costi per servizi	(1.829)	(445)	(2.216)	(1.050)
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	(10)	0
Costi per il personale	(972)	(7)	(879)	(344)
Ammortamenti	(173)	0	(177)	0
Altri costi operativi	(298)	(13)	(62)	(15)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.271)</b>	<b>237</b>	<b>(2.551)</b>	<b>(723)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.151)	(1.151)	(4.870)	(4.870)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(1.393)	(1.393)	(734)	(734)
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	51	51	16	16
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.168)	(915)	(981)	(836)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(5.932)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>(9.121)</b>	<b>(7.147)</b>
Imposte dell'esercizio	2.225	0	509	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(3.707)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(7.147)</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>(3.707)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(7.147)</b>

## Rendiconto finanziario ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2023	di cui parti correlate	31 dic. 2022	di cui parti correlate
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.707)		(8.612)	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	1.151	1.151	4.870	4.870
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	1.393	1.393	734	734
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	(51)	(51)	(16)	(16)
Proventi finanziari da attività di investimento	(43)	0	(14)	0
Oneri finanziari	1.211	882	995	836
Imposte sul reddito	(2.225)		(509)	
Ammortamenti e svalutazioni	173		177	
Altre componenti non monetarie	(220)		371	
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>	<b>(2.318)</b>		<b>(2.004)</b>	
Variazione delle attività e delle passività correnti	11.737	11.415	9.171	(19.300)
<i>di cui non ricorrente</i>	0		13.735	
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	3	0	(420)	0
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<b>9.422</b>	<b>11.415</b>	<b>6.747</b>	<b>(19.300)</b>
Oneri finanziari corrisposti	(295)		(188)	
Imposte sul reddito corrisposte	(8.756)		(87)	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>371</b>	<b>11.415</b>	<b>6.472</b>	<b>(19.300)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(33)		0	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(1.329)	(1.329)	(1.516)	(1.516)
Dividendi incassati	3.382	3.382	16	16
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>2.020</b>	<b>2.053</b>	<b>(1.500)</b>	<b>(1.500)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(1.347)		(3.964)	
Dividendi pagati	(1.002)	(1.002)		
Variazione delle altre attività / passività finanziarie			(1.092)	(1.092)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>(2.349)</b>	<b>(1.002)</b>	<b>(5.056)</b>	<b>(1.092)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>	<b>42</b>		<b>(84)</b>	
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>39</b>		<b>123</b>	
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>81</b>		<b>39</b>	

## Note esplicative

### Informazioni societarie

Bastogi S.p.A. (di seguito anche “Bastogi”) fondata nel 1862 è la più antica società quotata alla Borsa Italiana ancora in attività; ha sede legale a Milano, in via Giovanni Battista Piranesi 10.

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche “Brioschi” - società principalmente attive nel settore immobiliare), a Forumnet Holding S.p.A. (società holding di un gruppo operante nel settore dell'intrattenimento) e ad altre società.

- Il Gruppo opera nei seguenti settori, che sono stati identificati, in accordo con quanto previsto dall'IFRS 8 - Segmenti operativi: Immobiliare (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenute dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Nell'ambito delle Altre attività, per buona parte dell'anno il Gruppo ha svolto l'attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia, ceduta a terzi il 16 novembre 2023.

Il bilancio d'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.

Bastogi, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2023.

### Principi contabili più significativi

#### Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2023 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 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. 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 d'esercizio. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio d'esercizio della Società è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale" della Relazione sulla gestione, nonostante le incertezze principalmente derivanti dalle attuali condizioni macroeconomiche e geo politiche, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

La pubblicazione del presente bilancio d'esercizio di Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2024.

## **Schemi di bilancio**

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 sono i seguenti:

- Conto economico;
- Conto economico complessivo;
- Situazione patrimoniale e finanziaria;
- Variazione nei conti del patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario.

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note Illustrative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di euro.

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 Bastogi 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 Bastogi.

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

I ricavi di Bastogi per cessioni di beni e servizi sono principalmente riconducibili a prestazioni di servizi tecnico-professionali erogate principalmente alle società correlate.

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.

### 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.

### 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 sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

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 2022-2024 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 e altri beni**

Gli "Immobili, impianti e macchinari e altri beni" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

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 della Società 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.

▪ fabbricati:	3%
▪ impianti:	15%
▪ attrezzature commerciali:	15%
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

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.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

### **Diritti d'uso per beni in 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 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 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.

### **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

Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica l'esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le attività costituite da immobilizzazioni materiali, immobilizzazioni immateriali a vita utile definita e partecipazioni e, in caso affermativo, ne determina il relativo valore recuperabile (c.d. impairment test). Nel caso dell'avviamento e delle attività immateriali a vita indefinita, la valutazione del valore recuperabile viene invece fatta almeno annualmente, anche in assenza di indicatori di potenziale riduzione 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 (Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico – di seguito "COLLIERS", YARD Reaas S.p.A. – di seguito "YARD" e KROLL Advisory S.p.A. - 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 6,10% ed il 13,50%. 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 5% 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. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

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 da perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili determinati anche sulla base delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Si segnala che al 31 dicembre 2023 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto contabile della Società.

### **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, qualora reso necessario dalla presenza di indicatori di impairment, sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato: i) per le partecipazioni immobiliari, considerando i relativi patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata; ii) per le partecipazioni non immobiliari rilevanti, considerando i valori recuperabili determinati sulla base delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione. La metodologia dell'impairment test delle partecipazioni è per sua natura caratterizzata dall'utilizzo di stime e da un elevato grado di complessità; nello specifico le stime e le assunzioni utilizzate dalla Direzione (principalmente rappresentate dai flussi finanziari attesi, dai tassi di crescita previsti nonché dal tasso di attualizzazione utilizzato) sono caratterizzate da incertezze e soggettive in quanto, tra gli altri aspetti, le stesse risultano influenzate dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento. 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 interesenze 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 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.

In particolare, gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. 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, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

## 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 aggiornati quando l'effetto è significativo.

## **Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro**

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.

I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.

I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di aggiornamento al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

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.

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni alla Società. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

## **Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale. Successivamente 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 dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, 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 la Società opera direttamente o tramite le società controllate. 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, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- I flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- I tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Per le partecipazioni di natura non immobiliare 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.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dall'1° gennaio 2023**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2023.

- *“Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”*: il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti significativi sul bilancio d'esercizio della Società.
- *“Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”*: le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2023**

- Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current”* e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”*. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo

diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

- Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "*Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio d'esercizio della Società.

### **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2023**

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- Il 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "*Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements*". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.
- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "*Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability*". Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

## Altre informazioni

### Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate (3)
Marco Cabassi	Presidente	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	157.000				103.814
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	157.000	2.540		135.563	160.096
Giulio Ferrari	Vice Presidente	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	42.000				483.000
Maria Teresa Salerno	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	7.000			9.000	-
Elisabet Anna Nyquist	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	7.000			8.000	-
Benedetta Azario	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	7.000			61.866	-
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	10/07/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	3.356			479	-
Barbara Masella	Consigliere	08/03/2023 - 26/06/2023	26/06/2023	2.129			2.433	-

- (1) Include compensi per incarichi speciali ricoperti nella società  
 (2) Trattasi di compensi per altri incarichi ricoperti nella società e le retribuzioni da lavoro dipendente  
 (3) Trattasi di emolumenti ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica	Da soc. controllate
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	15.000	17.488
Roberto Castoldi	Presidente del Collegio	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	20.000	18.500
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2023 - 31/12/2023	31/12/2023	15.000	17.500

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

### Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

Secondo quanto previsto dall'art. 84-quater, comma 4 del Regolamento Emittenti si specifica che nel corso dell'esercizio 2022 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 Bastogi.

Nome	Carica	Società partecipata	Numero azioni possedute all'inizio dell'esercizio	Numero azioni vendute e donate nel corso dell'esercizio	Numero azioni acquistate nel corso dell'esercizio	Numero azioni possedute alla fine dell'esercizio
Marco Cabassi	Presidente	Bastogi spa	25.049.934	(100.000)	0	24.949.934
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	85.073	0	0	85.073
Fabio Crosta	Dirigente	Bastogi spa	15.121	0	0	15.121

## Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenzia che Bastogi Spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2023.

## Commento dei prospetti contabili

### Conto economico

#### 1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 694 migliaia di euro (663 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono relativi a servizi di natura amministrativa e societaria resi ad alcune società controllate. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

#### 2. Proventi ed altri ricavi

Ammontano a 311 migliaia di euro (130 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono relativi a insussistenze di passività (295 migliaia di euro), ad addebiti a società controllate (8 migliaia di euro) ed a proventi vari di altra natura (8 migliaia di euro).

#### 3. Costi per servizi

Ammontano a 1.829 migliaia di euro (2.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Prestazioni varie da terzi	502	505
Compensi Amministratori e Sindaci	443	444
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	143	147
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	120	120
Contratti assistenza EDP	119	113
Compensi società di revisione	118	101
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	52	48
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	44	44
Contributo vigilanza CONSOB	41	38
Assicurazioni	35	23
Utenze	15	19
Commissioni bancarie	13	13
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	11	9
Spese pulizia	9	9
Spese viaggio e di rappresentanza	6	7
Altri costi per servizi	158	576
<b>TOTALE</b>	<b>1.829</b>	<b>2.216</b>

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

La voce "Prestazioni varie da terzi" include principalmente servizi vari di natura amministrativa forniti a Bastogi da DueB (società controllata congiuntamente con la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare) per 350 migliaia di euro e 115 migliaia di euro dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, entrambi invariati rispetto al 31 dicembre 2022.

#### 4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 4 migliaia di euro (10 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

#### 5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 972 migliaia di euro (879 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Stipendi	689	625
Oneri sociali	227	200
Trattamento di fine rapporto	47	50
Altri costi per il personale	9	4
<b>TOTALE</b>	<b>972</b>	<b>879</b>

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

Al 31 dicembre 2023 risultano in carico 11 dipendenti (10 al 31 dicembre 2022) e sono così ripartiti:

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	2
- impiegati	7	6
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 11 (10 al 31 dicembre 2022).

#### 6. Ammortamenti

Ammontano a 173 migliaia di euro (177 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 3 migliaia di euro (10 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e attività materiali per 170 migliaia di euro (167 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

#### 7. Altri costi operativi

Ammontano a 298 migliaia di euro (62 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Imposte e tasse	50	32
Altri oneri	26	30
Oneri derivanti da transazioni passive	260	0
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	(38)	0
<b>TOTALE</b>	<b>298</b>	<b>62</b>

Nel corso dell'esercizio si sono perfezionati accordi transattivi con terze parti, nell'ambito di giudizi pendenti, per un totale complessivo di 260 migliaia di euro.

## 8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 1.151 migliaia di euro (4.870 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
- ripristini / (svalutazioni) società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	(989)	(4.312)
Carroponte Srl (già The Whole Think Srl)	(4)	(7)
Cascina Sant'Alberto Srl	(224)	(161)
H2C Srl in liquidazione	0	(38)
Kolaze & Ghelon Srl in liq.	26	(58)
Muggiana Srl	(2)	(6)
Open Care Spa	218	(263)
Palestro Nuova Srl	(47)	(24)
Porta Ticinese Srl	(27)	(32)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(45)	(18)
World Trade Center Srl	(57)	49
<b>TOTALE</b>	<b>(1.151)</b>	<b>(4.870)</b>

La voce include svalutazioni di partecipazioni per complessivi 1.395 migliaia di euro e ripristini di valore per 244 migliaia di euro (inclusivi di 26 migliaia di euro relativi al ripristino del fondo per rischi partecipazioni).

La svalutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è principalmente conseguenza della perdita d'esercizio della controllata.

Anche le altre svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 15 Partecipazioni.

## 9. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è negativa per 1.393 migliaia di euro (negativa per 734 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) così dettagliate:

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Svalutazioni di crediti finanziari</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- Camabo srl	1.393	734
<b>TOTALE</b>	<b>1.393</b>	<b>734</b>

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 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.

## 10. Dividendi e altri proventi (oneri) da altre partecipazioni

La voce evidenzia un valore positivo pari a 51 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) riconducibile per 27 migliaia di euro alla plusvalenza derivante dalla cessione infragruppo della controllata Castello di Cassino Srl alla controllata Infrafin Srl, e per 24 migliaia di euro al dividendo ricevuto dalla società collegata Koinetica Srl.

## 11. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 1.168 migliaia di euro (981 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</b>		
Proventi finanziari	43	14
Oneri finanziari	(296)	(159)
	<b>(253)</b>	<b>(145)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate</b>		
Oneri finanziari	(915)	(836)
	<b>(915)</b>	<b>(836)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(1.168)</b>	<b>(981)</b>

La voce "Proventi finanziari" si riferisce a sopravvenienze attive per interessi di mora maturati su alcuni crediti di imposta di una società controllata, fusa successivamente in Bastogi, per gli anni 1990 e 1991 incassati nel mese di luglio 2023.

La voce "Oneri finanziari verso terzi" si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (244 migliaia di euro).

L'incremento della voce "Oneri finanziari da società controllate, collegate e altre parti correlate" è rappresentato principalmente dagli interessi maturati sul finanziamento di conto corrente con la controllata Forumnet. La composizione della voce è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Forumnet Spa	820	807
Muggiana Srl	15	11
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	43	8
Varsity Srl	37	4
H2C Gestioni Srl	0	5
<b>TOTALE</b>	<b>915</b>	<b>836</b>

## 12. Imposte dell'esercizio

La voce "Imposte dell'esercizio" evidenzia un valore positivo di 2.225 migliaia di euro (positivo di 509 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). L'importo è principalmente riconducibile al beneficio di consolidato fiscale contabilizzato nell'esercizio.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio, sia con riferimento alle attività in continuità che le attività cessate, e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(5.932)</b>	<b>(9.121)</b>
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>(1.423)</b>	<b>(2.189)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	663	1.379
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	760	301
Beneficio da consolidato fiscale	2.238	509
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>2.238</b>	<b>0</b>
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	(13)	0
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>2.225</b>	<b>509</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

### Attività non correnti

#### 13. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione della voce in oggetto è riportata nel seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre Immobilizzazioni materiali	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2023</b>	<b>554</b>	<b>133</b>	<b>756</b>	<b>1.443</b>
Incrementi	645	0	30	675
Decrementi	(370)	0	(3)	(373)
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>829</b>	<b>133</b>	<b>783</b>	<b>1.745</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2023</b>	<b>(446)</b>	<b>(118)</b>	<b>(620)</b>	<b>(1.184)</b>
Ammortamenti dell'anno	(122)	(10)	(38)	(170)
Decrementi	370	0	3	373
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(198)</b>	<b>(128)</b>	<b>(655)</b>	<b>(981)</b>
<b>Valore netto contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2023</b>	<b>108</b>	<b>15</b>	<b>137</b>	<b>260</b>
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>631</b>	<b>5</b>	<b>128</b>	<b>764</b>

(\*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

Gli incrementi si riferiscono principalmente al diritto d'uso contabilizzato a seguito del rinnovo del contratto di locazione relativo alla sede operativa di Milano, concessa in locazione dalla controllata Varsity. I decrementi dell'anno si riferiscono dunque all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo ai precedenti periodi contrattuali e del relativo fondo ammortamento.

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	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2023</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>639</b>
Incrementi	645	0	0	645
Decrementi	(370)	0	0	(370)
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>734</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>914</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2023</b>	<b>(368)</b>	<b>0</b>	<b>(70)</b>	<b>(438)</b>
Ammortamenti del periodo	(105)	0	(36)	(141)
Decrementi	370	0	0	370
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>(103)</b>	<b>0</b>	<b>(106)</b>	<b>(209)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2023</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>201</b>
<b>Al 31 dicembre 2023</b>	<b>631</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>705</b>

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'applicazione dell'IFRS 16, riguarda la sede operativa di Bastogi in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione

dalla società controllata Varsity Srl. Il diritto d'uso dell'attività condotta in locazione è ammortizzato lungo la durata del relativo contratto.

## 14. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 5 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) al netto degli ammortamenti pari a 3 migliaia di euro (10 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

## 15. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

	Situazione iniziale						Valori espressi in migliaia di euro		
	Costo	Fondo	Saldo	Incr. (decr.) Costo	Altri movimenti	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo	Saldo al 31/12/2023
		Svalutaz.	31/12/2022					Svalutaz.	
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>									
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(48.629)	82.014	0	0	(989)	130.643	(49.618)	81.025
Camabo srl	50.646	0	50.646	0	0	0	50.646	0	50.646
Carroponete srl	56	(34)	22	7	0	(4)	63	(38)	25
Cascina Sant'Alberto srl	763	(593)	170	270	0	(224)	1.033	(817)	216
Castello di Cassino srl	73	0	73	(73)	0	0	0	0	0
DueB srl	5	0	5	0	0	0	5	0	5
Forumnet Holding spa	15.273	0	15.273	0	0	0	15.273	0	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	21.174	0	21.174	0	0	0	21.174	0	21.174
H2C srl in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	89	(89)	0	0	0	0	89	(89)	0
Muggiana srl	7.200	(376)	6.824	0	0	(2)	7.200	(378)	6.822
Open Care spa	12.805	(11.387)	1.418	0	0	218	12.805	(11.169)	1.636
Palestro Nuova srl	635	(567)	68	30	0	(47)	665	(614)	51
Porta Ticinese srl	1.483	(1.438)	45	50	0	(27)	1.533	(1.465)	68
Società Agricola Sant'Alberto srl	418	(217)	201	0	0	(45)	418	(262)	156
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	778	(598)	181	60	0	(57)	838	(655)	183
	<b>249.482</b>	<b>(70.006)</b>	<b>179.476</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>(1.177)</b>	<b>249.826</b>	<b>(71.184)</b>	<b>178.642</b>
<b>IMPRESE COLLEGATE</b>									
Koinetica S.r.l.	24	0	24	0	0	0	24	0	24
	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>249.506</b>	<b>(70.006)</b>	<b>179.500</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>(1.177)</b>	<b>249.850</b>	<b>(71.184)</b>	<b>178.666</b>

Come descritto alla Nota 8, la gestione delle partecipazioni ha generato svalutazioni nette per complessivi 1.151 migliaia di euro di cui 1.177 migliaia di euro dettagliati nella tabella sopra riportata, 339 migliaia di euro relativi al rilascio del "fondo rischi per partecipazioni" (di cui alla Nota 27) e 313 migliaia di euro a svalutazioni di crediti.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione di quanto previsto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C. è il seguente:

		Valori espressi in migliaia di euro								
Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
			31-dic-23		31-dic-22					
<b>Imprese controllate</b>										
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	100.823	(6.606)	114.515	107.438	(4.169)	50,057%	50,057%	81.025
Camabo srl	Milano	48.450	92.858	(178)	48.450	93.036	(122)	51,00%	51,00%	50.646
Carroponte srl	Milano	10	7	(5)	10	6	(8)	100,00%	100,00%	25
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	(7)	(291)	10	14	(211)	100,00%	100,00%	216
DueB srl	Milano	10	57	12	10	46	8	50,00%	50,00%	5
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	1.959	(121)	2.500	2.080	(610)	100,00%	100,00%	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	50	2.829	879	50	1.929	931	100,00%	100,00%	21.174
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.306)	(10)	8.600	(15.296)	(49)	100,00%	100,00%	0
Kolazè & Gheloni srl in liquidazione	Milano	90	(2.865)	(16)	90	(2.849)	(15)	98,50%	98,50%	0
Muggiana srl	Milano	3.000	11.328	(7)	3.000	11.335	(8)	60,00%	60,00%	6.822
Open Care spa	Milano	120	737	261	120	476	223	100,00%	100,00%	1.636
Palestro Nuova srl	Milano	10	8	(59)	10	37	(28)	100,00%	100,00%	51
Porta Ticinese srl	Milano	31	43	(30)	31	24	(34)	100,00%	100,00%	68
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	45	(57)	25	103	(22)	100,00%	100,00%	156
Varsity srl	Milano	15	391	47	15	344	45	100,00%	100,00%	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	Milano	52	103	(77)	52	120	64	100,00%	100,00%	183
										<b>178.642</b>
<b>Imprese collegate</b>										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	288	110	50	160	28	40,00%	40,00%	24
										<b>24</b>
<b>Totale valore attribuito in bilancio</b>										<b>178.666</b>

*I dati al 31 dicembre 2023 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.*

*I dati al 31 dicembre 2022 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.*

Gli incrementi sono principalmente riconducibili a rinunce di crediti verso le società controllate.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta la partecipazione nella società Castello di Cassino Srl alla società Infracin Srl (controllata indirettamente tramite Camabo Srl). Tale operazione ha generato una plusvalenza di 27 migliaia di euro.

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

In particolare, 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; qualora detti indicatori dovessero essere identificati, la Società procede a determinare il 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, come specificato all'interno del paragrafo "Interessenze in imprese controllate, joint venture e collegate".

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per alcune società controllate, la tabella sopra esposta evidenzia un valore di iscrizione della partecipazione alla data di bilancio superiore al valore pro-quota del patrimonio netto. Tale differenza, per le società attive al settore immobiliare, è imputabile principalmente al maggior valore dei beni immobiliari, riconosciuto in sede di acquisto della partecipazione ed è ritenuta recuperabile anche sulla base di perizie di terzi indipendenti. Per le restanti società tale differenza è giustificata dalle prospettive di redditi futuri derivanti dalle attività commerciali svolte.

Con riferimento alla controllata Forumnet Holding, il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione (15.273 migliaia di euro) risulta essere comunque inferiore alla sua valutazione con il metodo del patrimonio netto (18.899 migliaia di euro) utilizzata nella predisposizione del bilancio consolidato.

## 16. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 7.998 migliaia di euro (8.798 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</b>		
- H2C srl in liquidazione	13.406	13.356
- Varsity srl	4.733	4.683
- Camabo srl	4.827	2.663
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	2.303	2.036
- Porta Ticinese srl	771	368
- Palestro Nuova srl	598	484
- Società Agricola Sant'Alberto srl	63	15
- Cascina Sant'Alberto srl	40	14
- Frigoriferi Milanesi srl	11	56
- WTC World Trade Center Italy srl	5	10
- Carroponete srl (già The Whole Think srl)	2	9
- Castello di Cassino srl	0	2.155
(Fondo svalutazione crediti v/Camabo)	(3.052)	(1.659)
(Fondo svalutazione crediti v/Kolaze & Ghelon)	(2.303)	(2.036)
(Fondo svalutazione crediti v/H2C in liquidazione)	(13.406)	(13.356)
<b>Totale crediti di natura finanziaria</b>	<b>7.998</b>	<b>8.798</b>

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

IMPRESE CONTROLLATE	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2022	Incr (decr) crediti finanziari	Altri movimenti Riclassifiche	Incr (decr) Fondo svalutaz.	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2023
- Camabo srl	2.662	(1.659)	1.003	8	2.157	(1.393)	4.827	(3.052)	1.775
- Carroponete srl (già The Whole Think srl)	9	0	9	0	(7)	0	2	0	2
- Cascina Sant'Alberto srl	14	0	14	296	(270)	0	40	0	40
- Castello di Cassino srl	2.156	0	2.156	1	(2.157)	0	0	0	0
- Frigoriferi Milanesi srl	56	0	56	(45)	0	0	11	0	11
- H2C srl in liquidazione	13.356	(13.356)	0	49	0	(49)	13.405	(13.405)	0
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	2.036	(2.036)	0	267	0	(267)	2.303	(2.303)	0
- Palestro Nuova srl	484	0	484	144	(30)	0	598	0	598
- Porta Ticinese srl	368	0	368	453	(50)	0	771	0	771
- Società Agricola Sant'Alberto srl	15	0	15	48	0	0	63	0	63
- Varsity srl	4.683	0	4.683	50	0	0	4.733	0	4.733
- WTC World Trade Center Italy srl	10	0	10	55	(60)	0	5	0	5
<b>TOTALE</b>	<b>25.849</b>	<b>(17.051)</b>	<b>8.798</b>	<b>1.326</b>	<b>(417)</b>	<b>(1.709)</b>	<b>26.758</b>	<b>(18.760)</b>	<b>7.998</b>

## 17. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare, si segnala che la società ha altre differenze temporanee deducibili nette per 7.894 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 1.895 migliaia di euro.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 18. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2022) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Terreni a Milano	26	26
Terreni a Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
<b>TOTALE</b>	<b>822</b>	<b>822</b>

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

### 19. Crediti commerciali

Ammontano a 26 migliaia di euro (24 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro.

### 20. Crediti verso società correlate

Ammontano a 13.914 migliaia di euro (27.745 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Crediti verso controllate</b>		
<b><u>per fatture emesse e fatture da emettere</u></b>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	393	358
Open Care spa	230	280
Forumnet Holding srl	177	177
GDA Open Care Servizi srl	81	110
Dueb srl	58	39
H2C srl in liquidazione	55	49
Forumnet spa	54	75
H2C Gestioni srl	31	13
Frigoriferi Milanesi srl	27	27
Brioschi Gesioni srl	24	11
Milanofiori Sviluppo srl	22	42
Milanofiori 2000 srl	20	11
Bright Srl	18	10
Cascina Sant'Alberto srl	12	0
Open Care Art Advisory srl	11	13
All Events spa	9	38
Milanofiori Agency srl	8	3
Forum s.s.d.r.l.	8	24
Compagnia della Rancia srl	7	14
S'isca Manna	5	3
Maimai srl	2	0
Muggiana srl	0	19
altre società controllate	14	25
<b><i>totale per fatture emesse e fatture da emettere</i></b>	<b>1.266</b>	<b>1.340</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Frigoriferi Milanesi srl	916	1.493
H2C srl in liquidazione	826	837
Varsity srl	672	519
GDA Open Care Servizi srl	269	264
Open Care spa	163	360
Forumnet spa	158	1.114
Brioschi Gesioni srl	139	61
All Events spa	36	0
Open Care Art Advisory srl	22	86
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	13	444
Camabo sl	1	16
altre società controllate	3	31
<b><i>totale per liquidazioni IVA</i></b>	<b>3.218</b>	<b>5.225</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Forumnet spa	2.126	165
Frigoriferi Milanesi srl	1.137	885
Varsity srl	730	593
Milanofiori 2000 srl	624	206
Milanofiori Sviluppo srl	610	12.057
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	524	524
GDA Open Care Servizi srl	239	191
H2C Gestioni srl	121	0
Infrafin srl	120	29
Camabo srl	119	199
Maimai srl	94	53
All Events srl	55	0
Open Care Art Advisory srl	45	40
DueB srl	33	26
WTC Trade Center Italy srl	18	18
Palestro Nuova srl	15	15
Porta Ticinese srl	7	12
altre società controllate	11	11
<b><i>totale per consolidato fiscale</i></b>	<b>6.628</b>	<b>15.024</b>
<b><u>per dividendi</u></b>	<b>3.684</b>	<b>7.042</b>
<b><u>Crediti verso collegate</u></b>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2	2
<b><u>Fondo svalutazione crediti</u></b>	<b>(884)</b>	<b>(888)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>13.914</b>	<b>27.745</b>

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi pari a complessivi 3.684 migliaia di euro sono riferibili al residuo da distribuire dei dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding il 18 maggio 2016 (9.000 migliaia di euro) e il 21 maggio 2019 (7.000 migliaia di euro).

Il fondo svalutazione crediti per euro 884 migliaia (888 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

## 21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 349 migliaia di euro (480 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Erario per crediti d'imposta a rimborso	768	965
Crediti in contenzioso	274	274
Altri crediti	98	82
Ratei e risconti attivi	90	56
Erario per altri crediti	45	15
Erario per crediti IVA di gruppo	33	0
Erario per crediti IRES	3	87
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(962)	(999)
<b>TOTALE</b>	<b>349</b>	<b>480</b>

La voce "Altri crediti e attività correnti" si decrementa per l'incasso, avvenuto nel mese di luglio 2023, di parte dei crediti per imposte a rimborso relativi agli anni 1990 e 1991 di una controllata, successivamente fusa in Bastogi.

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

## 22. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 81 migliaia di euro (39 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Depositi bancari di c/c	77	35
Denaro e valori in cassa	4	4
<b>TOTALE</b>	<b>81</b>	<b>39</b>

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.

## PASSIVITA'

### 23. Patrimonio netto

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

Il 22 maggio 2023, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, deliberando di:

- ripianare la perdita d'esercizio pari a euro 8.611.807 e le perdite di esercizi precedenti pari a euro 24.369.145 mediante parziale utilizzo, per complessivi euro 32.980.952, della riserva da fusione;
- di distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,009 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, escluse le azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo per euro 1.001.679.

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
Copertura perdite				Altre	
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(9.641)				
Riserva legale	3.798	<b>B</b>			
Riserva da fusione/scissione	76.703	<b>A B C</b>	76.703	32.981	
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	<b>A B C</b>	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	41				
Utili portati a nuovo	14.370	<b>A B C</b>	14.370		1.002
Utili (perdite) dell'esercizio	(3.707)				
	<b>132.160</b>		<b>92.553</b>	32.981	0

#### Legenda

- A** per aumento di capitale  
**B** per copertura perdite  
**C** per distribuzione ai soci

### Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2023 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2023 la Società detiene n. 12.315.128 azioni proprie (invariate rispetto al 31 dicembre 2022) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022).

### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2023 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2022).

## Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo pari a 41 migliaia di euro (49 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 28.

## Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.798 migliaia di euro (3.798 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- la riserva di fusione/scissione per complessivi 76.703 migliaia di euro (109.684 migliaia di euro al 31 dicembre 2022); il decremento è rappresentato dagli utilizzi (complessivi 32.981 migliaia di euro) per la copertura delle perdite dell'esercizio 2022 (8.612 migliaia di euro) nonché per la copertura di perdite pregresse (24.369 migliaia di euro);
- gli utili a nuovo per complessivi 14.370 migliaia di euro (15.372 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione è rappresentata dall'utilizzo di 1.002 migliaia di euro relativa alla distribuzione ai soci di un dividendo unitario di euro 0,009 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, escluse le azioni proprie;
- le perdite a nuovo pari a 24.369 migliaia al 31 dicembre 2022 sono state interamente coperte mediante l'utilizzo per pari importo della riserva da fusione.

## Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 2.702 migliaia di euro (3.792 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Nel mese di marzo 2023 la Capogruppo ha inoltre ottenuto una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali del finanziamento chirografario concesso da Unicredit (1.525 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). Gli accordi hanno previsto una estensione di 12 mesi della durata (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un soft amortizing.

Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 2.183 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla Società per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 25 giugno 2027;
  - rimborso: 16 rate semestrali a partire dal 25 dicembre 2023;
  - tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
  - l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96.
- per 519 migliaia di euro al finanziamento chirografario concesso da Unicredit. Nel mese di marzo 2023 è stata ottenuta dal sistema bancario una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali, tra cui la durata, che viene allungata di 12 mesi (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un *soft amortizing* limitato all'esercizio 2023 con effetto di spostamento agli esercizi successivi degli obblighi di rimborso di circa 600 migliaia di euro di quote capitale rispetto agli accordi preesistenti.

Pertanto, le attuali condizioni del finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 30 aprile 2025;
- tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
- rimborso: rimborso in base al nuovo piano di rientro.

## 25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2023 è la seguente:

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	31 dic. 2023	31 dic. 2022
A. Disponibilità liquide	81	39
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>81</b>	<b>39</b>
E. Debito finanziario corrente	3	5
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	36.727	36.489
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>36.730</b>	<b>36.494</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>36.649</b>	<b>36.455</b>
I. Debito finanziario non corrente	3.326	3.864
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>3.326</b>	<b>3.864</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>39.975</b>	<b>40.319</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>5.371</b>	<b>6.064</b>
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente (debiti verso imprese controllate)	34.604	34.255
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>39.975</b>	<b>40.319</b>

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. 2022	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2023
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	24-31	5.768	(1.188)	0	0	2	4.582
Debiti per leasing finanziari	26	335	(159)	0	0	694	870
Altre passività finanziarie	33	34.255	0	0	0	349	34.604
<b>TOTALE</b>		<b>40.358</b>	<b>(1.347)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.045</b>	<b>40.056</b>

## 26. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 869 migliaia di euro (335 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 624 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 134 migliaia di euro);
- 245 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2023 è relativo:

- per 773 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al rinnovo, avvenuto nell'esercizio per un periodo di ulteriori 6 anni, del contratto di locazione con la controllata Varsity della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2029. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 79 migliaia di euro ai diritti d'uso relativi a contratti di locazione di autovetture siglati da Bastogi;
- per 17 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato per l'utilizzo di posti auto con scadenza fissata nel mese di dicembre 2029. Detto contratto, scaduto il 30 novembre 2023, è stato rinnovato per ulteriori 6 anni. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,3%;

Tutti i contratti sono stati trattati in conformità a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019.

## 27. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 4.013 migliaia di euro (4.356 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere, partecipazioni e ad altre partite minori di varia natura.

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-22	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31-dic-23
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.527	5	(9)	0	2.523
Fondo per rischi partecipazioni	1.829	0	(339)	0	1.490
<b>TOTALE</b>	<b>4.356</b>	<b>5</b>	<b>(348)</b>	<b>0</b>	<b>4.013</b>

Il decremento del fondo per rischi partecipazioni è rappresentato:

- dalla riclassifica al fondo svalutazione crediti della controllata Kolaze & Ghelon S.r.l. in liquidazione per 267 migliaia di euro;
- dalla riclassifica al fondo svalutazione crediti della controllata H2C S.r.l. in liquidazione per 46 migliaia di euro;

- dal ripristino di 26 migliaia di euro della controllata Kolaze & Ghelon S.r.l. in liquidazione.

## 28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2023 ed ammonta a 403 migliaia di euro (356 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2023 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>356</b>
TFR accantonato	47
(Utili) / Perdite attuariali	8
Utilizzi ed altre variazioni	(8)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>403</b>

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 in base alle seguenti ipotesi attuariali:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3,17%	3,77%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,30%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,23%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%

### **Ipotesi demografiche**

Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità 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 si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Parametro di Sensitivity</b>	
Tasso di turnover + 1%	2
Tasso di turnover - 1%	(2)
Tasso di inflazione + 0,25%	7
Tasso di inflazione - 0,25%	(7)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(9)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	9

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost	27
Duration media del piano	12,7

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	32
2	13
3	14
4	14
5	15

## 29. Passività per imposte differite

Ammontano a 10.216 migliaia di euro (12.264 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente ai benefici da riconoscere al verificarsi di determinati presupposti ad alcune società controllate, in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse, oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL. La movimentazione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>12.264</b>
Incrementi / (decrementi) dell'esercizio	(2.048)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>10.216</b>

## 30. Altri debiti e passività non correnti

Ammontano a 6 migliaia di euro rispetto a 30 migliaia di euro al 31 dicembre 2022.

## Passività correnti

### 31. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 1.880 migliaia di euro (1.977 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce principalmente alle quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 1.007 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 871 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla BNL.

Per maggiori dettagli circa i finanziamenti in essere si rimanda alla nota 24 "Debiti verso banche".

### **32. Debiti commerciali**

Ammontano complessivamente a 652 migliaia di euro (567 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 257 migliaia di euro. Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

### **33. Debiti verso società correlate**

Ammontano complessivamente a 45.838 migliaia di euro (45.344 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
<b>Debiti verso controllate</b>		
<b><u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u></b>		
Open Care spa	1.571	1.392
DueB srl	491	350
Forumnet spa	183	223
WTC World Trade Center Italy srl	111	111
Brioschi Gestioni srl	102	85
Varsity srl	44	41
Frigoriferi Milanesi srl	38	35
H2c Gestioni srl	7	5
Porta Ticinese srl	4	4
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	0	286
altre società controllate	6	6
<b>Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere</b>	<b>2.557</b>	<b>2.538</b>
<b><u>per conto corrente di finanziamento</u></b>		
Forumnet spa	33.610	32.790
GDA Open Care Servizi srl	390	404
Open Care spa	303	303
Muggiana srl	189	201
Forumnet Holding spa	114	9
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	0	552
<b>Totale per conto corrente di finanziamento</b>	<b>34.606</b>	<b>34.259</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Milanofiori 2000 srl	1.887	1.571
Milanofiori Sviluppo srl	1.394	0
Infrafin srl	409	465
H2C Gestioni srl	387	161
S'Isca Manna srl	355	344
Lenta Ginestra srl	225	163
Maimai srl	125	0
Forumnet Holding spa	115	33
Palestro Nuova srl	86	67
Società Agricola Sant'Alberto srl	75	71
Cascina Sant'Alberto srl	61	44
L'Orologio srl	52	43
Compagnia della Rancia srl	26	0
Sigma srl	24	23
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	24	23
Bright srl	21	29
Milanofiori Agency srl	15	7
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	13	12
All Events srl	0	268
altre società controllate	31	33
<b>Totale per liquidazioni IVA</b>	<b>5.325</b>	<b>3.357</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Forumnet Holding spa	1.638	183
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.289	4.580
Open Care spa	316	327
Milanofiori Agency srl	43	43
Compagnia della Rancia srl	38	31
Brioschi Gestioni srl	20	19
Bright srl	5	0
altre società controllate	1	6
<b>Totale per consolidato fiscale</b>	<b>3.350</b>	<b>5.189</b>
<b>TOTALE</b>	<b>45.838</b>	<b>45.344</b>

I debiti verso le controllate per fatture ricevute e per fatture da ricevere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, locazione e costi di varia natura. I debiti relativi al rapporto di conto corrente verso la società Brioschi Sviluppo Immobiliare (zero al 31 dicembre 2023) sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorati di uno spread. Infine, i debiti di conto corrente verso la società Forumnet (33.610 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) sono fruttiferi di interessi ad un tasso coerente con il costo effettivo della provvista finanziaria della controllata.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

### 34. Debiti tributari

Sono pari a 1.733 migliaia di euro (9.462 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Debiti per IRES	1.381	8.619
Debiti per ritenute d'acconto su dividendi	217	0
Debiti per IVA di Gruppo	78	268
Debiti per ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	56	51
Imposta di registro	1	6
Debiti per IRAP e ravvedimenti	0	518
<b>TOTALE</b>	<b>1.733</b>	<b>9.462</b>

La voce "Debiti per IRES" rappresenta il debito per l'imposta del corrente esercizio generatosi nell'ambito del "Consolidato fiscale di Gruppo".

Il decremento è riconducibile al versamento all'Erario delle imposte a saldo per l'esercizio 2022 (8.489 migliaia di euro) e imposte scadute relative all'esercizio 2021 (130 migliaia di euro).

Non esistono debiti con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

### 35. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.153 migliaia di euro (2.314 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Debiti vs Amministratori e Sindaci	761	772
Debiti vs dipendenti	150	135
Debiti vs Istituti previdenziali	96	86
Risconti passivi	13	8
Debiti diversi	1.133	1.313
<b>TOTALE</b>	<b>2.153</b>	<b>2.314</b>

La voce "Debiti diversi" si riferisce principalmente a debiti nei confronti di professionisti per 780 migliaia di euro, oltre ad ulteriori posizioni debitorie nei confronti di terze parti per accordi transattivi sottoscritti (80 migliaia di euro).

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

### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value	Fair Value	Valore contabile al 31 dicembre 2023	Note
		rilevato a conto economico separato	rilevato a conto economico complessivo		
Crediti commerciali	25	0	0	25	19
Crediti verso società correlate	21.912	0	0	21.912	16-20
Attività Finanziarie correnti	117	0	0	117	21
Disponibilità liquide	81	0	0	81	22
<b>Totale</b>	<b>22.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.135</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value	Fair Value	Valore contabile al 31 dicembre 2023	Note
		rilevato a conto economico separato	rilevato a conto economico complessivo		
Debiti verso banche MLT	2.702	0	0	2.702	24
Debiti verso passività da leasing MLT	624	0	0	624	26
Debiti verso banche BT	1.880	0	0	1.880	31
Debiti verso passività da leasing BT	245	0	0	245	26
Debiti verso fornitori	652	0	0	652	32
Debiti verso società correlate	45.838	0	0	45.838	33
<b>Totale</b>	<b>51.941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.941</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value	Fair Value	Valore contabile al 31 dicembre 2022	Note
		rilevato a conto economico separato	rilevato a conto economico complessivo		
Crediti commerciali	24	0	0	24	19
Crediti verso società correlate	36.542	0	0	36.542	16-20
Attività Finanziarie correnti	74	0	0	74	21
Disponibilità liquide	39	0	0	39	22
<b>Totale</b>	<b>36.679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.679</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value	Fair Value	Valore contabile al 31 dicembre 2022	Note
		rilevato a conto economico separato	rilevato a conto economico complessivo		
Debiti verso banche MLT	3.791	0	0	3.791	24
Debiti verso passività da leasing MLT	73	0	0	73	26
Debiti verso banche BT	1.977	0	0	1.977	31
Debiti verso passività da leasing BT	262	0	0	262	26
Debiti verso fornitori	567	0	0	567	32
Debiti verso società correlate	45.344	0	0	45.344	33
<b>Totale</b>	<b>52.014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.014</b>	

## 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 2023	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	0	0	0	0	0	11
Passività al costo ammortizzato	(878)	0	0	0	(878)	11
<b>Totale</b>	<b>(878)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(878)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022	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	0	0	0	0	0	11
Passività al costo ammortizzato	(832)	0	0	0	(832)	11
<b>Totale</b>	<b>(832)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(832)</b>	

## 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 a tasso variabile, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread. Per quanto attiene ai debiti verso banche a tasso fisso il fair value degli stessi è inferiore di 54 migliaia di euro rispetto ai valori iscritti in bilancio.

## 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 Bastogi 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 - 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	4.582	3	2.076	2.924	0	5.003	24-31
Debiti verso passività da leasing	869	0	281	574	137	992	26
Debiti verso fornitori	652	0	652	0	0	652	32
Debiti verso società correlate	45.838	0	45.838	0	0	45.838	33
<b>Totale</b>	<b>51.941</b>	<b>3</b>	<b>48.847</b>	<b>3.498</b>	<b>137</b>	<b>52.485</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	5.768	1	1.580	4.009	0	5.590	24-31
Debiti verso passività da leasing	335	0	266	84	0	350	26
Debiti verso fornitori	567	0	567	0	0	567	32
Debiti verso società correlate	45.344	0	45.344	0	0	45.344	33
<b>Totale</b>	<b>52.014</b>	<b>1</b>	<b>47.757</b>	<b>4.093</b>	<b>0</b>	<b>51.851</b>	

## 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 2023, al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	4.582	2	1.878	2.702	0	24-31
Debiti verso passività da leasing	869	0	245	490	134	26
Debiti verso fornitori	652	0	652	0	0	32
Debiti verso società correlate	45.838	0	45.838	0	0	33
<b>Totale</b>	<b>51.941</b>	<b>2</b>	<b>48.613</b>	<b>3.192</b>	<b>134</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2022</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	5.768	2	1.933	3.834	0	24-31
Debiti verso passività da leasing	335	0	260	75	0	26
Debiti verso fornitori	567	0	567	0	0	32
Debiti verso società correlate	45.344	0	45.344	0	0	33
<b>Totale</b>	<b>52.014</b>	<b>2</b>	<b>48.104</b>	<b>3.909</b>	<b>-</b>	

### **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. 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
2023	(12)	12	0	0	(12)	12
2022	(28)	28	0	0	(28)	28

### **Rischio di credito**

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2023	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	26	3	38	41	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	117				
Crediti verso società correlate	21.912				
Disponibilità liquide	81				
<b>Totale</b>	<b>22.110</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>22.136</b>				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2022	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	24	2	22	24	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	74				
Crediti verso società correlate	36.542				
Disponibilità liquide	39				
<b>Totale</b>	<b>36.655</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>36.679</b>				

### 37. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

#### Garanzie prestate

Il saldo per 87.718 migliaia di euro (86.900 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 44.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore del Banco BPM in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Forum Immobiliare, incorporata in Forumnet nel mese di luglio 2020 (debito residuo al 31 dicembre 2023 pari a 32.571 migliaia di euro);
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2023 pari a 7.866 migliaia di euro); detta garanzia è escutibile decorsi 18 mesi dall'eventuale inadempimento;
- 10.298 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per la compensazione del credito IVA nell'ambito del consolidato di Gruppo relativo agli anni 2020, 2021 e 2022;
- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla ex controllata Società del Palazzo del Ghiaccio, ora incorporata in Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2023 pari a 2.116 migliaia di euro);
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity

(debito residuo al 31 dicembre 2023 pari a 1.566 migliaia di euro). Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Varsity, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;

- 3.258 migliaia di euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago da Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si precisa che tale impegno è relativo alla parte originariamente contro-garantita da fidejussioni rilasciate da Bastogi quale controllante indiretta di Milanofiori 2000 ante scissione avvenuta nel giugno 2008. A fronte di tale garanzia la società controllata Milanofiori 2000 riconosce a Bastogi una commissione annua calcolata in misura percentuale sull'importo dell'impegno.

### 38. Rapporti con Parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società 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 2023 e 2022 sono riportati di seguito:

#### Conto economico

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro						
	31 dic. 2023	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	694	694	0	0	694	100%	
Altri ricavi e proventi	311	8	0	0	8	3%	
Costi per servizi	(1.829)	(445)	0	(478)	(923)	50%	
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	0	0	0	0%	
Costi per il personale	(972)	(7)	0	(343)	(350)	36%	
Ammortamenti e svalutazioni	(173)	0	0	0	0	0%	
Altri costi operativi	(298)	(13)	0	0	(13)	4%	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.271)</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>(821)</b>	<b>(584)</b>	<b>26%</b>	
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.151)	(1.151)	0	0	(1.151)	100%	
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(1.393)	(1.393)	0	0	(1.393)	100%	
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	51	51	0	0	51	100%	
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.168)	(915)	0	0	(915)	78%	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(5.932)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>0</b>	<b>(821)</b>	<b>(3.992)</b>	<b>67%</b>	
Imposte del periodo	2.225	0	0	0	0	0%	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(3.707)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>0</b>	<b>(821)</b>	<b>(3.992)</b>	<b>108%</b>	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(3.707)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>0</b>	<b>(821)</b>	<b>(3.992)</b>	<b>108%</b>	

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	663	663	0	0	663	100%
Altri ricavi e proventi	130	23	0	0	23	18%
Costi per servizi	(2.216)	(567)	0	(483)	(1.050)	47%
Costi per godimento beni di terzi	(10)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(879)	(3)	0	(341)	(344)	39%
Ammortamenti e svalutazioni	(177)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(62)	(15)	0	0	(15)	24%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.551)</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>(824)</b>	<b>(723)</b>	<b>28%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.870)	(4.870)	0	0	(4.870)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(734)	(734)	0	0	(734)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	16	0	16	0	16	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(981)	(836)	0	0	(836)	85%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(9.121)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>16</b>	<b>(824)</b>	<b>(7.147)</b>	<b>78%</b>
<b>Imposte del periodo</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>16</b>	<b>(824)</b>	<b>(7.147)</b>	<b>83%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>16</b>	<b>(824)</b>	<b>(7.147)</b>	<b>83%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2023	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	764	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	178.666	178.642	24	0	178.666	100%
Crediti verso società correlate	7.998	7.998	0	0	7.998	100%
Altri crediti ed attività non correnti	1	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>187.434</b>	<b>186.640</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>186.664</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	26	0	0	26	26	100%
Altri crediti verso società correlate	13.914	13.914	0	0	13.914	100%
Altri crediti ed attività correnti	349	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	81	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>15.192</b>	<b>13.914</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>13.940</b>	<b>92%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>202.626</b>	<b>200.554</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>200.604</b>	<b>99%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2022	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	259	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	179.500	179.476	24	0	179.500	100%
Crediti verso società correlate	8.798	8.798	0	0	8.798	100%
Altri crediti ed attività non correnti	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>188.562</b>	<b>188.274</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>188.298</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	24	0	0	24	24	100%
Altri crediti verso società correlate	27.745	27.745	0	0	27.745	100%
Altri crediti ed attività correnti	480	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	39	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>29.110</b>	<b>27.745</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>27.769</b>	<b>95%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>217.673</b>	<b>216.019</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>216.067</b>	<b>99%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2023	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	41	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	94.872	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	(3.707)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>132.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	2.702	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	624	566	0	13	579	93%
Fondi rischi ed oneri	4.013	1.490	0	0	1.490	37%
Fondo trattamento di fine rapporto	403	0	0	113	113	28%
Passività per imposte differite	10.216	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	6	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>17.964</b>	<b>2.056</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>2.182</b>	<b>12%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	1.880	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	246	208	0	3	211	86%
Debiti commerciali	652	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	45.838	45.838	0	0	45.838	100%
Debiti tributari	1.733	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	2.153	0	0	847	847	39%
<b>Totale</b>	<b>52.502</b>	<b>46.046</b>	<b>0</b>	<b>850</b>	<b>46.896</b>	<b>89%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>70.466</b>	<b>48.102</b>	<b>0</b>	<b>976</b>	<b>49.078</b>	<b>70%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>202.626</b>	<b>48.102</b>	<b>0</b>	<b>976</b>	<b>49.078</b>	<b>24%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2022	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	49	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	104.485	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	(8.612)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>136.876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	3.792	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	73	0	0	2	2	3%
Fondi rischi ed oneri	4.356	1.828	0	0	1.828	42%
Fondo trattamento di fine rapporto	356	0	0	104	104	29%
Passività per imposte differite	12.264	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	30	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>20.871</b>	<b>1.828</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>1.934</b>	<b>9%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	1.977	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	262	218	0	3	221	84%
Debiti commerciali	567	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	45.344	45.344	0	0	45.344	100%
Debiti tributari	9.462	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	2.314	0	0	928	928	40%
<b>Totale</b>	<b>59.926</b>	<b>45.562</b>	<b>0</b>	<b>931</b>	<b>46.493</b>	<b>78%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>80.797</b>	<b>47.390</b>	<b>0</b>	<b>1.037</b>	<b>48.427</b>	<b>60%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>217.673</b>	<b>47.390</b>	<b>0</b>	<b>1.037</b>	<b>48.427</b>	<b>22%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic.2023	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2022	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	371	11.415	3077%	6.472	(19.300)	-298%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	2.020	2.053	102%	(1.500)	(1.500)	100%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(2.349)	(1.002)	43%	(5.056)	(1.092)	22%

### 39. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Amministratori (*)	602	596
Sindaci	50	50
<b>TOTALE COMPENSI</b>	<b>652</b>	<b>646</b>

(\*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2023 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 Bastogi e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 143 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2022).

#### **40. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

#### **41. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2023 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali rispetto al consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi

### 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 i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2023 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 2022
<b>Revisione contabile</b>			
Deloitte & Touche Spa	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	118
Deloitte & Touche Spa	Società controllate	[1]	313
<b>Totale</b>			<b>431</b>

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

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

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi 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 2023.

2. Si attesta, inoltre, che

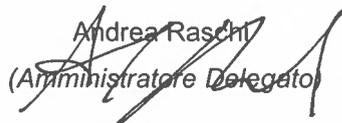
2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023:

- 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;

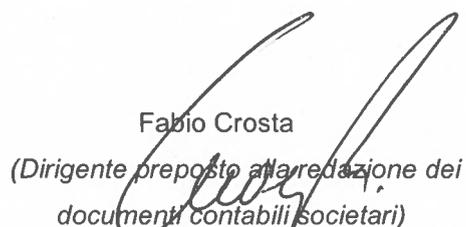
2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 12 aprile 2024

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10  
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

**Agli Azionisti della  
Bastogi S.p.A.**

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023, 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 le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

**Elementi alla base del giudizio**

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

**Aspetti chiave della revisione contabile**

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

### **Impairment test delle partecipazioni**

#### **Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

Il bilancio d'esercizio include partecipazioni in società controllate, valutate con il metodo del costo e riconducibili in via principale a società immobiliari, il cui valore di carico ammonta complessivamente ad Euro 178,6 milioni.

La recuperabilità del valore di carico delle suddette partecipazioni è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un *test di impairment*. In particolare, gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del portafoglio immobiliare detenuto indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto (di seguito il "Portafoglio Immobiliare"), anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti.

Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli *Amministratori* è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al Portafoglio Immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo e (ii) i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

In considerazione della rilevanza delle partecipazioni in società controllate, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* di tali attività un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2023.

La nota 15 del bilancio d'esercizio fornisce l'informativa relativa alle partecipazioni. I paragrafi "Perdita di valore delle attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative all'*impairment test*.

#### **Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:

- rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dalla Società;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;

- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

### **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'art. 9 del D.Lgs. 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 degli utilizzatori prese 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 azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

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'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Bastogi S.p.A. ci ha conferito in data 24 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 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'art. 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 Bastogi S.p.A. 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 al 31 dicembre 2023, 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 al 31 dicembre 2023 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

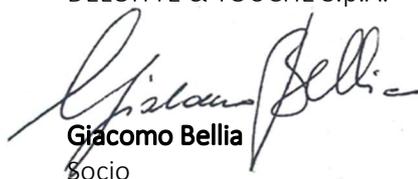
Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità 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'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2023 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 Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giacomo Bellia".

**Giacomo Bellia**  
Socio

Milano, 29 aprile 2024

**BASTOGI S.P.A.**  
*Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10*  
*C.S. € 49.116.015 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 Bastogi S.p.A.

La presente Relazione viene redatta dal Collegio Sindacale composto da tre membri nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 25 maggio 2021 per il triennio 2021-2023, e precisamente da Roberto Castoldi (Presidente), Gigliola Adele Villa e Walter Cecconi (Sindaci effettivi).

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance*.

Il Collegio Sindacale ha anche svolto il ruolo previsto dall’art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n.39, quale Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC).

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, tramite lo svolgimento di incontri col management della Società e del Gruppo, di incontri con il Revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo delle società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo e riunioni con l’Organismo di Vigilanza e con l’*Internal Audit*.

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 ha modificato la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e il dettato del Regolamento Europeo 537/2014.

L’art 149 del TUF, in particolare, richiede che il Collegio stesso vigili sull’osservanza della legge e dell’atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull’adeguatezza della struttura

amministrativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dall'emittente affinché le società controllate forniscano tutte le informazioni necessarie alla controllante per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

La presente Relazione, che illustra le attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2023 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche, si articola nei punti seguenti.

**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, nonché la rispondenza all'interesse sociale. Tali operazioni, inerenti i diversi settori di attività del gruppo (immobiliare, intrattenimento, arte & cultura, altri) sono compiutamente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi, e non richiedono ulteriori specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

**2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o con parti correlate. Al riguardo trovano applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni. Si dà atto che il Consiglio d'Amministrazione della Società in data 12 novembre 2021 ha approvato la nuova procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate, dandone evidenza sul sito istituzionale della Società.

**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. Le operazioni compiute da Bastogi con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Il Consiglio di Amministrazione, per le operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella Relazione sulla gestione le specifiche 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. In particolare, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati e descritti così come richiesto dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006. Per quanto concerne la funzione di vigilanza spettante al Collegio sindacale, con riferimento alle operazioni infragruppo e con parti correlate, 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, commenti o rilievi da parte dell'organo di controllo.

#### **4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione**

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle Relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della Società sia sul bilancio consolidato.

La Società di revisione è giunta alla conclusione che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è appropriato.

Le Relazioni di revisione sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato includono l'indicazione degli aspetti chiave della revisione contabile (Key Audit Matters), in relazione ai quali non viene espresso un giudizio separato, essendo tali aspetti già affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso.

In particolare, i Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- *impairment test* del portafoglio immobiliare (solo bilancio consolidato);
- *impairment test* delle partecipazioni (solo bilancio separato).

Il Collegio sindacale osserva che l'art.154-ter comma 1.1. del TUF con decorrenza 1° febbraio 2022 dispone che gli Amministratori curino l'applicazione delle disposizioni del Regolamento delegato UE 2019/815 della Commissione del 17/12/2018 (Regolamento ESEF – *European Single Electronic Format*). Il comma 1.2. del citato art.154-ter prevede che la Società di revisione legale, nell'ambito della propria Relazione di revisione di cui all'art.14 D.Lgs 39/2010, in un'apposita sezione inerente le altre disposizioni di legge e regolamentari, esprima un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio e consolidato, ricompresi nella Relazione finanziaria annuale.

Il Collegio sindacale, per quanto di sua competenza, ha vigilato sull'applicazione da parte degli Amministratori delle disposizioni del citato Regolamento ESEF in materia di predisposizione del bilancio d'esercizio e consolidato in "formato XHTML" e del bilancio consolidato "con marcatura" e conferma che la Società di revisione ha espresso un giudizio di conformità del bilancio d'esercizio

e consolidato alle disposizioni del citato Regolamento ESEF, precisando che “*alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un’istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML*”.

#### **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 periodiche 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.

Il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto reciproci scambi informativi in merito alle risultanze dei rispettivi controlli e con riferimento alle modalità operative adottate. Al riguardo il Collegio Sindacale non ha rilevato impatti significativi in conseguenza delle modalità di lavoro (anche da remoto) attuate dagli organi di controllo con il supporto delle strutture aziendali. Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e per 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 (Relazione aggiuntiva), 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 portate all’attenzione dei responsabili dell’attività di *governance*.

La Società di revisione ha presentato al Collegio sindacale la dichiarazione relativa all’indipendenza, così come richiesto dall’art.6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l’indipendenza.

#### **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 Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (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 ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

In particolare, il Collegio sindacale ha verificato che il Dirigente Preposto abbia rilasciato l'attestazione che i documenti di bilancio forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica, finanziaria della Società e delle partecipate incluse nell'area di consolidamento.

**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, e non sono state presentate denunce ex art.2409 del Codice civile.

Nel corso dell'attività svolta dal Collegio non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi e 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 delle dichiarazioni fiscali, 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. Indipendenza del Revisore**

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 possano ravvisarsi 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 il Collegio sindacale non ha rilasciato pareri allo stesso attribuiti ai sensi di legge, ad eccezione del parere favorevole alla proposta formulata dal Comitato Nomine e Remunerazioni in materia di compensi spettanti a due Amministratori, l'uno facente parte del Comitato Nomine e Remunerazioni e l'altro facente parte del Comitato Controllo e rischi.

## **12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale**

L'attività di vigilanza nell'anno 2023 è stata svolta in numero di dodici riunioni collegiali.

Il Collegio nel corso dell'anno 2023 ha inoltre assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di sei.

Sono state ottenute, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice civile, dall'art.150 D.Lgs.58/1998 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 inoltre attestare che non sono state assunte delibere senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci. Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente, nel corso del 2023, ha partecipato alle riunioni del Comitato Controllo e rischi (svolgente anche la funzione di Comitato Parti correlate) che sono state tenute in numero di sei e ad una riunione del Comitato Nomine e remunerazioni concernente la proposta di compenso di due Amministratori.

Il Collegio sindacale ha inoltre partecipato nel corso dell'esercizio ad una riunione del Comitato Parti correlate di Bastogi (congiuntamente all'analogo Comitato di Brioschi Sviluppo Immobiliare) avente all'ordine del giorno l'esecuzione di un accordo commerciale con terze parti implicante conseguenze tra parti correlate (infragruppo), riscontrando il rispetto procedurale e sostanziale dell'*iter* decisionale.

Il Collegio ha anche partecipato all'Assemblea dei Soci tenutasi in data 22 maggio 2023.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta, sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, dall'OdV e dall'*Internal Auditor*, 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.

## **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 la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni

aziendali, le partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, gli 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*, con l'Organismo di Vigilanza e con gli organi di controllo delle società controllate, ai fini del reciproco scambio informativo in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale, in linea con il dettato del comma 2 dell'art. 151 TUF 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 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, tenuto conto del contesto aziendale e 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 14 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per il triennio 2022-2024 predisposto dalla funzione preposta e preliminarmente sottoposto al Comitato Controllo e rischi della Società. Tale Piano di Audit è stato predisposto in continuità con i piani degli anni precedenti e si colloca nel quadro di un processo di integrazione, aggiornamento e diffusione delle procedure in materia di D.Lgs 231/2001, di privacy, di *information technology*.

La Relazione annuale dell'*Internal Auditing* riepiloga le attività svolte nel periodo, quelle avviate e quelle non ancora completate alla data di redazione.

Segnaliamo che nel corso del 2023 si sono di fatto concluse le attività di aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, in conseguenza dell'analisi dei rischi operata con il supporto di consulenti esterni, e che nel dicembre 2023 l'A.D. ha provveduto ad approvare la *policy* aziendale in materia di "*whistleblowing*" in adeguamento alle nuove disposizioni ex D. Lgs. 10 marzo 2023 n. 24 (attuazione della direttiva UE 2019/1937).

Nei primi mesi del corrente anno il Consiglio d'Amministrazione ha poi proceduto ad approvare l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, sia nella sua parte generale che in quelle speciali, l'aggiornamento del Codice di comportamento e di alcune procedure operative.

Prendiamo inoltre atto che dalla relazione annuale dell'*Internal Audit*, redatta ai sensi dell'art. 6.36.b) del Codice di *Corporate Governance*, non sono emerse criticità tali da evidenziare elementi di inadeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e condividiamo l'indicazione del Comitato Controllo e Rischi di sottoporre tale sistema ad ulteriori azioni di rafforzamento al fine di incrementare i presidi sui rischi.

**16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione**

Abbiamo valutato e vigilato, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, sull'adeguatezza 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 2023, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob, anche in termini procedurali.

Con riferimento alle società appartenenti al Gruppo dell'emittente, sia con riferimento all'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile, sia con riguardo all'adeguatezza del sistema di controllo interno, abbiamo vigilato sugli aspetti conseguenti all'entrata in vigore del D.Lgs. 14/2019 ("Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza"), confrontandoci periodicamente con i responsabili della funzione amministrativa di Gruppo, con la Società di revisione e con gli organi di controllo delle società controllate.

**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 con 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 la Società di revisione ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF**

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al precedente punto 4.

**19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate**

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance* (Codice CG). Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea, redatta ai sensi dell'art.123-bis del TUF, viene esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della Società, che rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, così come modificato dall'art. 44-bis comma primo, del D.L. 16 luglio 2020, n.76, e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob.

A partire dal 1° dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, gli *stakeholders*. Tali documenti sono stati aggiornati nei primi mesi del corrente anno.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei Sindaci, ha valutato in seguito alla sua nomina per il triennio 2021-2023 la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori, constatando il non sussistere di deroghe ai requisiti indicati nella raccomandazione n. 7 del Codice CG.

L'esistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai medesimi componenti del Consiglio di Amministrazione è stata annualmente confermata, da ultimo nella riunione del Consiglio tenutasi in data 23 febbraio 2024.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

In particolare, il Collegio ha valutato l'indipendenza dei propri membri in sede di nomina (verifica di sussistenza iniziale) e prima della chiusura dell'esercizio (verifica di permanenza periodica), sulla base degli elementi necessari o utili alla valutazione dichiarati e messi a disposizione da ciascun membro, con particolare riguardo ad ogni circostanza che possa incidere o apparire idonea a incidere sull'indipendenza. La valutazione periodica, portata a conoscenza del Consiglio d'Amministrazione, ha evidenziato che nel corso dell'esercizio non si sono verificate circostanze rilevanti ai fini della sopravvenuta insussistenza del requisito di indipendenza. Il Collegio ha analizzato le informazioni messe a disposizione da ciascun componente del Collegio sia in sede di verifica iniziale che in sede di verifica periodica, valutando tutte le circostanze che possano apparire pregiudizievoli per l'indipendenza e applicando tutti i criteri già previsti dal Codice con riferimento all'indipendenza degli amministratori.

Non ponendosi problematiche di indipendenza come definite dalla raccomandazione n.7 del Codice CG, il Collegio Sindacale non ha inteso definire in via preventiva criteri quantitativi e qualitativi delle circostanze rilevanti ai fini della valutazione di indipendenza dei sindaci.

Il Collegio Sindacale ha condotto, secondo quanto previsto dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e, segnatamente, dalla norma Q.1.1, un processo di autovalutazione della propria composizione e del proprio operato, con esito positivo in relazione ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché alla disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società. Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione, che l'ha esaminata e ne ha preso atto nella prima riunione utile del corrente anno.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il Controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine, le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari dell'esercizio 2023 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* dell'emittente Bastogi S.p.A., in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime, in sintesi, una valutazione positiva.

Con riferimento alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs.254/2016 in attuazione della Direttiva 2014/95/UE, si segnala che Bastogi S.p.A., sia a livello individuale che consolidato, non integra i requisiti dimensionali previsti e non risulta pertanto soggetta a tali obblighi comunicativi.

Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 sono comunque fornite dagli Amministratori alcune informazioni su tematiche ambientali, sociali, attinenti al personale in apposite sezioni denominate "*European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2023*" e "*La coerenza sociale e ambientale del gruppo Bastogi*" che si articola in tre aree di rendicontazione del valore: persone e lavoro, strutture/attività/relazioni, responsabilità verso comunità/territorio/ambiente.

## **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 2023, con continuità e secondo un carattere di normalità. Da tale attività non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Si evidenzia che il Collegio Sindacale ha svolto la maggior parte delle proprie attività in presenza. Laddove ha operato in modalità mista (in presenza e/o da remoto), il Collegio non ha riscontrato impatti sull'efficacia della propria attività di controllo, così come non ha riscontrato criticità sulle modalità svolgimento e sull'efficacia delle attività del Consiglio e dei Comitati endoconsiliari.

## **21. Valutazione dei principali rischi ed incertezze ai quali è esposta la Società ed il Gruppo**

Nella Relazione Finanziaria Annuale sono descritte, per la Società nel suo complesso e con riferimento alle singole aree strategiche di business, i principali rischi ed incertezze alle quali il Gruppo è esposto con riguardo alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell'economia, ai mercati di riferimento del gruppo, all'attività specifica ed ai rischi di natura finanziaria.

In qualità di organo di controllo abbiamo vigilato che gli Amministratori:

- a) con riferimento ai rischi ed incertezze abbiano effettuato, sulla base delle evidenze disponibili e degli scenari *pro-tempore* configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali dei fenomeni esogeni sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- b) nella predisposizione dell'informativa finanziaria annuale abbiano dato evidenza dei principali fattori di rischio connessi alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell'economia, alle attività, ai settori ed ai mercati di riferimento del Gruppo.

Con specifico riferimento alla continuità aziendale, gli Amministratori segnalano come appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato e separato di Bastogi al 31 dicembre 2023, sia con riferimento all'emittente nel suo complesso, sia con riferimento alle singole aree di business, in presenza di performance operative positive e di flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

## **22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF, in ordine al bilancio ed alla sua approvazione e nelle materie di pertinenza del Collegio**

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il 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 co.5 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 2023, 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 da formulare e pertanto, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 che evidenzia una perdita di euro 3.707.088, né motivi ostativi alla proposta di:

- ripianare la perdita dell'esercizio pari a euro 3.707.088 mediante parziale utilizzo, per pari importo, della riserva utili portati a nuovo;
- distribuire ai soci un dividendo unitario lordo di 0,0045 euro per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo.

Da ultimo, il Collegio sindacale segnala che con l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 giunge a compimento il mandato triennale del Consiglio d'amministrazione e del Collegio sindacale, in merito al quale invita gli Azionisti a voler deliberare.

Milano, 29 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

Dott. Roberto Castoldi



Rag. Gigliola Adele Villa



Dott. Walter Cecconi





## AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria per il giorno 23 maggio 2024 alle ore 10.30, in prima convocazione in Assago (MI), via G. Di Vittorio n. 6, e occorrendo in seconda convocazione per il giorno 24 maggio 2024, stessi luogo e ora per discutere e deliberare sul seguente

### Ordine del giorno

#### Parte ordinaria

#### 1. Bilancio al 31 dicembre 2023.

- a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, corredato dalle relazioni del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato.
- b) Destinazione del risultato d'esercizio.

#### 2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

- a) Approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.
- b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

#### 3. Nomina dell'organo amministrativo previa determinazione del numero dei componenti, della durata in carica e del relativo compenso.

- a) Determinazione del numero dei componenti del consiglio di amministrazione.
- b) Determinazione della durata in carica del consiglio di amministrazione.
- c) Nomina dei componenti del consiglio di amministrazione e del presidente.
- d) Determinazione del compenso dei componenti del consiglio di amministrazione.

#### 4. Nomina del collegio sindacale ai sensi dello statuto sociale e attribuzione del relativo compenso.

- a) Nomina dei componenti del collegio sindacale.
- b) Nomina del presidente del collegio sindacale.
- c) Determinazione del compenso spettante ai componenti del collegio sindacale.

**BASTOGI SPA**  
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

## **Parte straordinaria**

### **1. Modifiche agli artt. 14 e 21 dello Statuto sociale.**

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Bastogi S.p.A. è pari a euro 49.116.015,00 diviso in n. 123.612.844 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Bastogi S.p.A. detiene n. 12.315.128 azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Le domande devono pervenire a Bastogi S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. <http://www.bastogi.com> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2024*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 14 maggio 2024 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 14 maggio 2024 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Bastogi S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. <http://www.bastogi.com> nella sezione “*Corporate Governance – Assemblea 2024*” ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell’avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Bastogi S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all’indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu).

Documentazione relativa all’assemblea. La documentazione relativa all’assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all’ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Bastogi S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. <http://www.bastogi.com> nella sezione “*Corporate Governance – Assemblea 2024*”. Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Nomina degli organi sociali. A norma di statuto la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale avverrà sulla base di liste di candidati depositate presso la sede della Società almeno 25 giorni prima della data fissata per l’assemblea (ossia entro il 28 aprile 2024), anche mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all’indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Possono presentare liste di candidati gli azionisti che da soli o unitamente ad altri, siano titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 2,5% del capitale sociale. Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista ed ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Nel caso delle liste di candidati per la nomina del collegio sindacale, qualora alla data sopra indicata sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo. In tal caso la quota minima di partecipazione necessaria è ridotta della metà.

Ciascuna lista che contenga un numero di candidati pari o superiore a tre deve presentare un numero di candidati appartenente al genere meno rappresentato che assicuri il rispetto dell’equilibrio fra generi almeno nella misura minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, tempo per tempo vigente.

Unitamente alla lista, entro i termini sopra indicati, dovranno essere depositati, presso la sede sociale, per i candidati alla carica di amministratore e di sindaco: un’informativa sulle caratteristiche personali e professionali del candidato nonché l’elenco degli incarichi ricoperti; le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e degli altri requisiti prescritti dalla legge, nonché l’inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. Per l’organo di controllo le liste devono inoltre essere corredate di un’informativa sull’identità dei soci che hanno presentato la lista unitamente alla percentuale di capitale rappresentata e una dichiarazione attestante l’assenza di rapporti di collegamento con il socio di maggioranza. Per l’organo di amministrazione le liste devono altresì indicare quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla

normativa vigente; la certificazione circa la titolarità della quota minima di partecipazione può essere prodotta successivamente al deposito purché entro 21 giorni dalla data dell'assemblea.

La lista presentata senza l'osservanza delle prescrizioni che precedono sarà considerata come non presentata. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Si invitano coloro che intendono presentare liste ad osservare le raccomandazioni formulate dalla Consob, al cui contenuto si rimanda, riguardo ai rapporti di collegamento tra liste.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)), presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Marco R. Cabassi