



## **162° Esercizio**

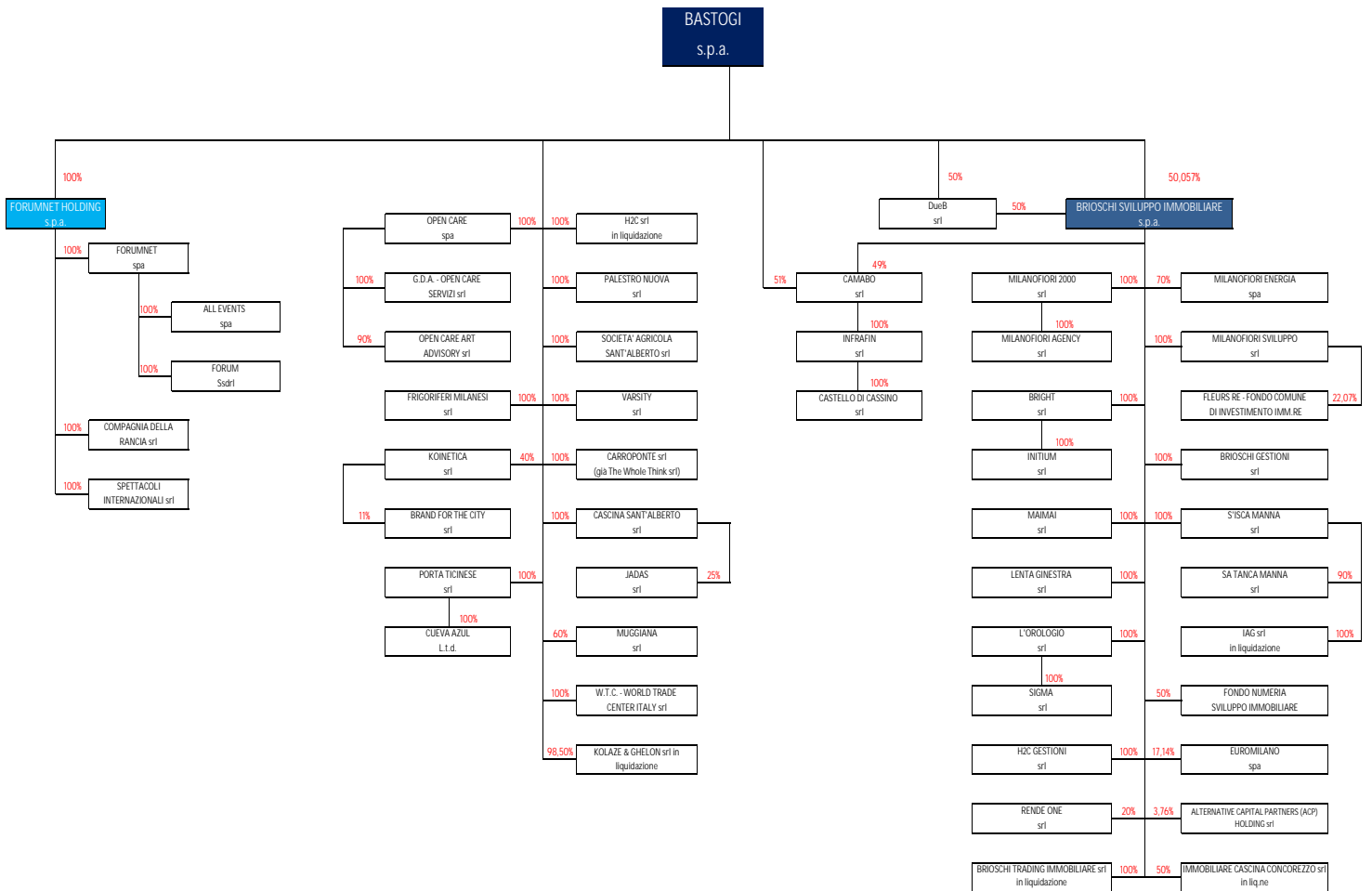
### **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 28 settembre 2023)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag.	3
<b>Organi di amministrazione e controllo</b>	pag.	4
<b>Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Settori operativi	pag.	9
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	14
Fatti di rilievo del periodo	pag.	15
Eventi successivi al 30 giugno 2023	pag.	17
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	17
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	18
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	19
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023</b>		
Conto economico consolidato	pag.	31
Conto economico complessivo consolidato	pag.	32
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	33
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	35
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	36
Note esplicative	pag.	38
Allegato 1	pag.	84
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	85
Relazione della Società di Revisione	pag.	86

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 30 GIUGNO 2023



## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

### COLLEGIO SINDACALE

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

### SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

#### Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo 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 rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui anche le possibili evoluzioni del conflitto russo-ucraino, delle problematiche che attualmente caratterizzano i mercati di approvvigionamento delle materie prime e dell'inflazione, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

# RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

## Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla CONSOB, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2023”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”).

## Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2023

### Andamento gestionale del Gruppo Bastogi nel primo semestre del 2023

Nel corso del primo semestre 2023 le attività del Gruppo nell’ambito dei diversi settori di attività hanno evidenziato risultati in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio. Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare a reddito (sia esso detenuto direttamente o tramite veicoli), nel corso del semestre il Gruppo ha ceduto a terzi una quota pari al 6,125% della partecipazione nel fondo di investimento immobiliare Fleurs (veicolo che nel corso del precedente esercizio ha acquisito gli immobili “U1” e “U3”) per un corrispettivo pari a 5,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione. Con tale cessione il Gruppo ha realizzato verso terzi una quota del margine operativo originatosi nel corso del precedente esercizio dalla cessione degli immobili “U1” e “U3” che ha dunque determinato la relativa contabilizzazione nel conto economico del periodo in esame.

Il sostanziale completamento della ricomercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord avvenuta nel corso del presente esercizio ha iniziato a manifestare i previsti effetti economici consuntivando nel semestre maggiori ricavi da locazione per 0,6 milioni di euro.

Il settore dell'intrattenimento ha evidenziato nel corso del semestre il ritorno a livelli pre pandemia registrando un notevole incremento sia dei ricavi che dei margini operativi rispetto al 2022.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, nel corso del primo semestre 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 significativa crescita.

Per quanto riguarda le altre attività ed in particolare quella Alberghiera, raggiunti i livelli di operatività pre Covid-19, sono continuate nel corso del primo semestre 2023 le attività di razionalizzazione che hanno permesso di ripristinare una situazione di pieno equilibrio economico.

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

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 al 30 giugno 2023.

Nel mese di marzo 2023 la Capogruppo ha inoltre ottenuto una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali del finanziamento chirografario concesso da Unicredit (2,3 milioni di euro al 31 marzo 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. Infine, nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, il Gruppo 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.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo al 30 giugno 2023 è pari a 6,7 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro al 30 giugno 2022. Il miglioramento è attribuibile al ritorno a livelli di operatività pre pandemici delle attività non immobiliari (principalmente Intrattenimento, Arte e Cultura e Alberghiera).

La gestione delle partecipazioni è positiva per 2,6 milioni di euro principalmente grazie alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs come sopra descritto.

La gestione finanziaria migliora di 0,7 milioni di euro passando da un risultato negativo di 3,8 milioni di euro al 30 giugno 2022 a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti la progressiva riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

Il risultato complessivo è positivo di 0,9 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2022 che includeva 3,1 milioni di euro di utili rilevati direttamente a patrimonio netto principalmente riconducibili alla valutazione degli strumenti derivati del Gruppo Brioschi.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è dunque positivo di 1 milione di euro rispetto ad un valore negativo di 0,4 milioni di euro al 30 giugno 2022.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2023 ammonta a 25,7 milioni di euro rispetto a 25,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La variazione riflette l'utile complessivo del periodo di spettanza del Gruppo al netto dei dividendi deliberati nel mese di maggio 2023.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 è pari a 118,3 milioni di euro rispetto a 126,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

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

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

### Conto economico consolidato riclassificato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	652	545
Ricavi da affitti e servizi	25.538	32.028
Altri ricavi	1.078	1.513
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>27.268</b>	<b>34.086</b>
Costo degli immobili venduti	(732)	(562)
Costi per servizi	(10.401)	(19.350)
Costi del personale	(6.038)	(5.606)
Altri costi operativi	(3.371)	(3.962)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>6.726</b>	<b>4.606</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(4.254)	(4.132)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>2.472</b>	<b>474</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	2.643	(16)
Risultato della gestione finanziaria	(3.111)	(3.766)
Imposte	(639)	2.614
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>1.365</b>	<b>(694)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(441)	3.080
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>924</b>	<b>2.386</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	1.026	(435)

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Immobili, impianti e macchinari	60.502	61.028
Investimenti immobiliari	109.836	115.465
Avviamento ed altre attività immateriali	185	239
Partecipazioni	7.946	10.796
Rimanenze	96.766	96.848
Altre attività correnti e non correnti	20.099	24.650
(Altre passività correnti e non correnti)	(90.713)	(96.137)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>204.681</b>	<b>212.948</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>25.668</b>	<b>25.643</b>
Capitale e riserve di terzi	60.752	60.854
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>86.420</b>	<b>86.497</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(27.896)	(24.337)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	17.816	13.978
Debiti da leasing	6.109	6.425
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(5.571)</b>	<b>(5.534)</b>
Debiti verso banche	84.922	87.355
Debiti da leasing	38.393	43.897
Altre passività finanziarie	517	735
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>123.832</b>	<b>131.986</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>118.261</b>	<b>126.451</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>204.681</b>	<b>212.948</b>

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa al 30 giugno 2023, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2022:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(44)	(39)
Debiti verso banche	1.749	1.977
Passività da leasing	210	262
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>1.915</b>	<b>2.199</b>
Debiti verso banche	3.630	3.791
Passività da leasing	58	73
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>3.688</b>	<b>3.864</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>5.603</b>	<b>6.064</b>



## Settori di attività

Il Gruppo Bastogi opera nel settore Immobiliare (per tramite del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 e Frigoriferi Milanesi) e in altre attività minori, tra cui l'attività alberghiera.

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

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	652	0	0	0	0	652
Ricavi da affitti e servizi	5.362	12.061	4.610	5.357	(1.852)	25.538
Altri ricavi	557	467	45	70	(61)	1.078
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.571</b>	<b>12.528</b>	<b>4.655</b>	<b>5.427</b>	<b>(1.913)</b>	<b>27.268</b>
Costo degli immobili venduti	(732)	0	0	0	0	(732)
Costi per servizi	(2.799)	(5.312)	(1.400)	(2.173)	1.283	(10.401)
Costi del personale	(1.146)	(1.770)	(1.175)	(1.966)	19	(6.038)
Altri costi operativi	(889)	(598)	(420)	(2.076)	612	(3.371)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.005</b>	<b>4.848</b>	<b>1.660</b>	<b>(788)</b>	<b>1</b>	<b>6.726</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.418)	(1.143)	(383)	(309)	(1)	(4.254)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(1.413)</b>	<b>3.705</b>	<b>1.277</b>	<b>(1.097)</b>	<b>0</b>	<b>2.472</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	2.619	0	0	24	0	2.643
Risultato della gestione finanziaria	(2.403)	(143)	(270)	(295)	0	(3.111)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>(1.197)</b>	<b>3.562</b>	<b>1.007</b>	<b>(1.368)</b>	<b>0</b>	<b>2.004</b>
Imposte						(639)
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>1.365</b>

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	545	0	0	0	0	545
Ricavi da affitti e servizi	17.607	7.340	3.533	5.288	(1.740)	32.028
Altri ricavi	656	500	263	165	(71)	1.513
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>18.808</b>	<b>7.840</b>	<b>3.796</b>	<b>5.453</b>	<b>(1.811)</b>	<b>34.086</b>
Costo degli immobili venduti	(562)	0	0	0	0	(562)
Costi per servizi	(12.410)	(4.592)	(1.709)	(2.004)	1.363	(19.350)
Costi del personale	(1.236)	(1.455)	(1.082)	(1.839)	6	(5.606)
Altri costi operativi	(1.323)	(493)	(281)	(2.306)	442	(3.962)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.278</b>	<b>1.299</b>	<b>724</b>	<b>(696)</b>	<b>1</b>	<b>4.606</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.214)	(1.117)	(505)	(296)	0	(4.132)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>1.063</b>	<b>182</b>	<b>219</b>	<b>(992)</b>	<b>1</b>	<b>474</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(16)	0	0	0	0	(16)
Risultato della gestione finanziaria	(3.253)	(144)	(34)	(335)	(1)	(3.766)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>(2.206)</b>	<b>38</b>	<b>186</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(0)</b>	<b>(3.308)</b>
Imposte						2.614
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>(694)</b>

## Immobiliare

Nel settore immobiliare Bastogi opera principalmente tramite il Gruppo Brioschi (detenuto al 50,057%).

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

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp (di cui 61.000 mq circa detenuti dal gruppo come Investimenti Immobiliari) e sono in corso valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa.

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

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l. (a sua volta partecipata per il 49% da Brioschi e per il 51% da Bastogi), il Gruppo detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 mq nel Comune di Rozzano, dove si prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

Nel corso del 2019 il Comune di Rozzano ha avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT cui è seguita, nel mese di luglio 2021, l'approvazione del Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di slp. 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.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nelle more della prosecuzione del menzionato procedimento generale di variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) che procede anch'essa nei tempi previsti, adottata nel corso del mese

di giugno 2023, Infrafin ha concesso a F.C. Internazionale Milano Spa un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024, finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area.

Infine, mediante la partecipazione del 60% nel capitale sociale di Muggiana S.r.l., Bastogi possiede un'area di 600.000 mq nel Comune di Milano, denominata "Cascina Muggiano".

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2023 un margine operativo lordo positivo di 1 milione di euro rispetto a un valore positivo di 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2022. La contrazione è principalmente riconducibile al fatto che il periodo comparativo includeva i ricavi da locazione degli immobili "U1" e "U3" (successivamente alienati nel mese di agosto 2022) per 3,3 milioni di euro, oltre che una stima dei margini realizzati sulla cessione dei servizi di personalizzazione dei menzionati edifici per circa 0,8 milioni.

L'incremento dei ricavi per affitto degli spazi commerciali di Milanofiori Nord, la riduzione degli altri costi operativi, in parte conseguenza delle cessioni immobiliari perfezionate nel corso dell'esercizio precedente e alcune sopravvenienze attive hanno tuttavia permesso di contenere la riduzione del margine operativo lordo del semestre a 2,3 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 2,6 milioni di euro riflette principalmente i proventi relativi alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria migliora di 0,9 milioni di euro passando da un risultato negativo di 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2022 a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti la progressiva riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare, al netto di ammortamenti per 2,4 milioni di euro, è dunque negativo di 1,2 milioni di euro rispetto a 2,2 milioni di euro del corrispondente periodo 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 (oggi Mediolanum Forum) 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 (Mediolanum Forum e Teatro Repower di Milano) e strutture pubbliche in concessione (l'area Carroponate a Sesto San Giovanni tramite Forumnet, il Palazzo dello Sport di Roma, tramite la controllata All Events, , il Teatro Nicola Vaccaj a Tolentino e il Palinese del Teatro La Fenice a Senigallia tramite la controllata Compagnia della Rancia).

Il Mediolanum Forum 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 semestre in esame le attività del Gruppo Forumnet hanno confermato il ritorno a livelli pre pandemia. L'aumento dei ricavi di 4,7

milioni di euro (12,5 milioni di euro al 30 giugno 2023 rispetto a 7,8 milioni di euro al 30 giugno 2022) è principalmente attribuibile alla forte ripresa degli eventi musicali e ha permesso di registrare un margine operativo lordo di 4,8 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro al 30 giugno 2022. Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti per 1,1 milioni di euro e oneri finanziari netti per 0,1 milioni di euro, è positivo di 3,6 milioni di euro rispetto a un valore di sostanziale pareggio economico al 30 giugno 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, e includono la gestione degli immobili di proprietà della società Frigoriferi Milanesi tra i quali il Palazzo del Ghiaccio e i servizi offerti da Open Care per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte.

Il complesso di oltre 30.000 metri quadrati 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 comparto ospita oggi enti, aziende, associazioni e studi professionali operanti in prevalenza nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design. L'azienda di riferimento del Gruppo in questo settore è Open Care. Nata dal processo di riconversione logistica dei Frigoriferi Milanesi, 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 complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche il Palazzo del Ghiaccio. 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.

Il settore Arte e Cultura ha registrato nel semestre un incremento dei ricavi di 0,9 milioni di euro principalmente grazie alle attività del Palazzo del Ghiaccio, alla valorizzazione degli spazi dell'immobile Frigoriferi Milanesi e alle attività dei servizi per l'arte che hanno

anch'esse contribuito alla positiva performance del periodo. L'incremento dei ricavi si è riflesso parimenti sui margini operativi (margine operativo lordo di 1,7 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 30 giugno 2022) anche grazie a una riduzione del costo delle utilities rispetto al primo semestre 2022. Il risultato ante imposte è positivo di 1 milione di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2022.

#### Altre attività

Nel corso del primo semestre 2023 le altre attività hanno registrato ricavi complessivamente pari a 5,4 milioni di euro sostanzialmente in linea con i dati al 30 giugno 2022. Il miglioramento registrato nell'ambito dell'attività alberghiera per effetto del consolidamento della piena ripresa dei volumi di attività post Covid-19 (2,5 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2022) è stato sostanzialmente controbilanciato dai minori ricavi dell'attività di produzione e vendita di energia (riduzione di 0,6 milioni di euro per effetto delle dinamiche di prezzo e senza effetto significativo sui margini operativi) e di alcune altre attività minori.

Il margine operativo lordo è negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 30 giugno 2022. La positiva performance dell'attività alberghiera è stata controbilanciata dall'andamento di altre attività minori anche in ragione di componenti positive di reddito una tantum che hanno influenzato il primo semestre 2022. Il medesimo andamento è confermato a livello di risultato ante imposte (negativo di 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2023 rispetto a 1,3 milione di euro al 30 giugno 2022).

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

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2023”, da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022.

Con riferimento specifico al rischio di liquidità, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell’anno e per gli esercizi successivi, nonché delle attuali disponibilità liquide pari a 27,9 milioni di euro al 30 giugno 2023, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

## Fatti di rilievo del periodo

### Bastogi

#### 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*.

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

#### Definizione di una posizione debitoria chirografaria

Nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 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 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 la 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.

## **Milanofiori Sviluppo (partecipata da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%)**

### 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".

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. Per gli effetti contabili sul presente bilancio si veda il paragrafo "Andamento gestionale del Gruppo Bastogi nel primo semestre del 2023".

### 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 finanziare l'acquisto dell'area edificabile Milanofiori Sviluppo ha ottenuto dal sistema creditizio un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine a copertura integrale del 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 del Fondo Fleurs.



## **Forumnet (partecipata da Bastogi al 100%)**

### Concessione in uso dell'area "Carroponte"

Nell'ambito della procedura di gara, indetta dal Comune di Sesto San Giovanni (Milano) per la concessione in uso dell'area "Carroponte" e del "Museo dell'industria e del lavoro – parco archeologico ex Breda", per la gestione e realizzazione di eventi culturali, di intrattenimento, spettacolo e servizi complementari, l'ATI – associazione temporanea di impresa formata da Forumnet spa con Hub Music Factory srl – è risultata la migliore offerente. La concessione, sottoscritta il 15 giugno 2023, prevede una durata di 5 anni e un corrispettivo annuo di 0,4 milioni di euro.

## **Eventi successivi al 30 giugno 2023**

### **Infrafin (partecipata da Camabo al 100%)**

#### Concessione a F.C. Internazionale Milano Spa di un diritto di esclusiva per lo studio di fattibilità dell'insediamento di uno stadio nell'area di proprietà a Rozzano

Il 28 luglio 2023 Infrafin (società interamente posseduta da Camabo, il cui capitale è detenuto da Bastogi per il 51% e dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per il 49%) ha concesso a F.C. Internazionale Milano Spa un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024, finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area di proprietà a Rozzano.

## **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 leggero miglioramento del generale contesto macroeconomico con un'inflazione in diminuzione e il venir meno della crisi energetica, permane una generale situazione di significativa incertezza riconducibile al deterioramento delle prospettive economiche<sup>1</sup>. Tale fatto trova fondamento in un indebolimento della domanda per effetto di un'inflazione che permane comunque alta nonché di condizioni di finanziamento necessariamente ancora restrittive. Le possibili evoluzioni del conflitto tra Russia e Ucraina continuano inoltre ad alimentare incertezze sia per i possibili effetti sulla stabilità politica a livello internazionale che per quelli sui mercati delle materie prime e di molti fattori di produzione con ovvia conseguenza di possibili rallentamenti nei mercati di riferimento.

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

---

<sup>1</sup> Bollettino economico BCE, n. 5 - 2023 (10 agosto 2023)

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 mentre per quanto riguarda il settore sud, nelle more della prosecuzione del procedimento generale di variante urbanistica al PGT adottata nel corso del mese di giugno 2023 e attesa in approvazione nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno, F.C. Internazionale Milano Spa, in conformità agli accordi in essere, verificherà la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, ottimizzerà le opportunità di consolidamento della ripresa delle attività e continuerà ad approfondire nuove linee di sviluppo delle stesse.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per consolidare le diverse attività proseguendo 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.

## **Rapporti infragruppo e con parti correlate**

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 semestrale abbreviato al 30 giugno 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>2</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, per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con*

<sup>2</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.

*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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- con sentenza pronunciata in data 8 febbraio 2022, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Benito Caporali ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. La controparte ha impugnato la sentenza; Bastogi si è

- costituita in giudizio il 7 aprile 2023, chiedendo il rigetto dell'appello avversario, impugnando in via incidentale la statuizione in punto di spese di lite e riproponendo ex art. 346 c.p.c. le ulteriori questioni sollevate nel primo grado di giudizio e rimaste assorbite; l'udienza di discussione, originariamente fissata per il 18 aprile 2023, è stata differita, da ultimo, al 21 novembre 2023, in pendenza di trattative per bonario componimento;
- 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, 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). Bastogi ha impugnato in via principale la sentenza del caso Agnolucci. Le sentenze emesse nei casi Eredi Rossi ed Eredi Colonna sono state impugunate dagli eredi in via principale e da Bastogi in via incidentale. In esse si è costituita anche INAIL, chiedendo la conferma della sentenza di primo grado; all'esito delle udienze tenutesi l'11 maggio 2023 (quanto al caso Agnolucci) e il 23 marzo 2023 (quanto ai casi Rossi e Colonna), il Collegio ha rinviato le cause, con salvezza dei diritti di prima udienza, al 21 settembre 2023 (con termine congiunto per note scritte sino all'11 settembre 2023) e in tale sede la Corte ha rinnovato il tentativo di conciliazione e rinviato le cause alle udienze del 18 gennaio 2024 per verifica esito trattative;
  - 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.

Sono pendenti i giudizi di primo grado avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi:

- o del sig. Paolo Landini, avanti il Tribunale di Arezzo (è in corso CTU medico-legale; prossima udienza fissata per il 15 gennaio 2024);
- o del sig. Omero Galassi, avanti il Tribunale di Milano (in data 27 luglio 2023, le parti hanno definito la controversia in via transattiva, impegnandosi a non comparire alla prossima udienza del 7 novembre 2023, ad esito della quale il giudizio verrà estinto).

Per completezza, si segnala che:

- 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;
- 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. L'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta il 20 settembre 2022 e all'esito sono stati assegnati i termini per comparse conclusionali e memorie di replica, ritualmente depositate dalle parti. Siamo in attesa della pubblicazione della sentenza di primo grado.

Non si ravvisano, sulla base delle informazioni disponibili e del parere dei consulenti legali, gli elementi necessari per effettuare un accantonamento di bilancio.

### **L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano**

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo. Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio. Successivamente, con sentenza n. 2852 depositata il 5 novembre 2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello e confermato la sentenza di I grado. Avverso tale sentenza l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha proposto ricorso per

Cassazione. Il giudizio è stato definito con sentenza n. 9017/10 con cui la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso presentato dall'Associazione Mamme del Leoncavallo. Dal 2005 L'Orologio ha continuato a chiedere il rilascio dell'immobile abusivamente occupato; alla data del 5 settembre 2023, sono stati effettuati 119 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della Forza Pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 18 ottobre 2023.

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 ha disposto apposita CTU per l'accertamento dei danni subiti da L'Orologio. Il CTU ha quantificato il danno in oltre 10 milioni di euro. Con sentenza del 20 luglio 2023 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda risarcitoria della società attrice, ritenendo applicabile alla fattispecie la legge Pinto. I legali della società stanno predisponendo l'appello avverso la sentenza di primo grado, che viene reputata errata.

### **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.

La prima udienza, originariamente fissata al 25 ottobre 2023, è stata differita dal Giudice al 18 gennaio 2024, con la conseguenza che i termini per il deposito delle memorie integrative ex art. 171 ter c.p.c. scadranno, rispettivamente il 7 dicembre 2023, il 29 dicembre 2023 e l'8 gennaio 2024.

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, pur avendo controparte sostenuto che una parte del *periculum in mora* attenesse allo svolgimento presso il PalaEur (a settembre) dei campionati europei di volley.

## **Altre informazioni**

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

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

per il Consiglio di Amministrazione  
l'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 30 giugno 2023\*

<b>CONTO ECONOMICO</b>	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2023	30 giu 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	26.190	32.573
Proventi e altri ricavi	2	1.078	1.513
Variazione delle rimanenze	3	(343)	(4.892)
Costi per acquisto di beni	4	(1.253)	(1.905)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(375)	(3.012)
Altri costi per servizi	6	(10.413)	(9.974)
Costi per godimento beni di terzi	7	(91)	(70)
Costi per il personale	8	(6.038)	(5.606)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(4.254)	(4.132)
Accantonamenti	10	(240)	0
Altri costi oper incrementativi delle rimanenze	11	(17)	(2.037)
Altri costi operativi	12	(1.772)	(1.984)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>2.472</b>	<b>474</b>
Risultato da partecipazioni	13	2.671	0
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	14	(28)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(3.111)	(3.766)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>2.004</b>	<b>(3.308)</b>
Imposte del periodo	16	(639)	2.614
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>1.365</b>	<b>(694)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>1.365</b>	<b>(694)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		1.245	(2.195)
Azionisti Terzi		120	1.501
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	17		
Base		0,011	(0,020)
Diluito		0,011	(0,020)

\* 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 30 giugno 2023

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2023	30 giu 2022
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>	<b>1.365</b>	<b>(694)</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	9	539
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	(450)	2.541
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>(441)</b>	<b>3.080</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>924</b>	<b>2.386</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	1.026	(435)
Azionisti terzi	(102)	2.821



## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2023\*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2023	31 dic. 2022
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	60.502	61.028
Investimenti Immobiliari	19	109.836	115.465
Attività immateriali	20	185	239
Partecipazioni	21-22-23	7.946	10.796
Crediti verso società correlate	24	2.304	2.219
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	3.823	3.979
Attività per imposte anticipate	26	1.101	1.590
		<b>185.697</b>	<b>195.316</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	27	96.766	96.848
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	9.257	13.130
Crediti verso società correlate	30	66	33
Altri crediti ed attività correnti	31	5.131	5.282
Disponibilità liquide	32	27.896	24.337
		<b>139.133</b>	<b>139.647</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	33	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>324.890</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 30 giugno 2023\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>30 giu. 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		(16.197)	(29.004)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(334)	(116)
Utile (perdita) del periodo		1.245	13.809
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>25.668</b>	<b>25.643</b>
Capitale e riserve di terzi	35	60.752	60.854
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.420</b>	<b>86.497</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	84.922	87.355
Passività da leasing	38	38.393	43.897
Fondo rischi ed oneri	39	8.915	8.715
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.380	4.446
Passività per imposte differite	41	16.593	16.779
Altre passività non correnti	42	3.999	4.417
		<b>157.202</b>	<b>165.609</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	17.816	13.978
Passività da leasing	38	6.109	6.425
Debiti commerciali	44	26.882	29.909
Debiti tributari	45	14.363	17.250
Debiti verso società correlate	46	650	650
Altri debiti e passività correnti	47	15.448	14.705
		<b>81.268</b>	<b>82.917</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>238.470</b>	<b>248.526</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>324.890</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

	Valori espressi in migliaia di euro							
	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	(2.195)	1.760	(435)	2.821	2.386
Vendita azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 30 giugno 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(31.199)</b>	<b>(695)</b>	<b>9.060</b>	<b>42.890</b>	<b>51.950</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

	Valori espressi in migliaia di euro							
	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	1.245	(218)	1.027	(102)	925
Dividendi deliberati per la distribuzione	0	0	0	(1.002)	0	(1.002)	0	(1.002)
<b>Saldo al 30 giugno 2023</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(14.952)</b>	<b>(334)</b>	<b>25.668</b>	<b>60.752</b>	<b>86.420</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

## GRUPPO BASTOGI

### Rendiconto finanziario consolidato\*

	Valori espressi in migliaia di euro		
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>30 giu 2023</b>	<b>30 giu 2022</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		1.365	(694)
Svalutazioni di partecipazioni	13	(2.671)	0
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	14	28	16
Oneri finanziari	15	3.781	4.471
Proventi finanziari	15	(670)	(705)
Imposte sul reddito	16	639	(2.614)
Ammortamenti e svalutazioni	9	4.254	4.132
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie		201	0
Svalutazioni nette delle rimanenze		0	(229)
Decremento (incremento) delle rimanenze		343	453
Decremento (incremento) delle attività correnti		3.813	12.439
Incremento (decremento) delle passività correnti		(4.153)	(2.535)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(463)	(3.932)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>6.467</b>	<b>10.802</b>
Oneri finanziari corrisposti		(3.035)	(2.752)
Imposte sul reddito corrisposte		(2.927)	(157)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>505</b>	<b>7.893</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(702)	(371)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		5.160	(10)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(76)	(29)
Incasso dividendi		361	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>4.743</b>	<b>(410)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento delle passività finanziarie		9.925	4.748
Rimborso debiti verso banche		(8.327)	(7.748)
Rimborso passività da leasing		(3.287)	(1.242)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(1.689)</b>	<b>(4.242)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>3.559</b>	<b>3.241</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>27.896</b>	<b>17.841</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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2023	di cui parti correlate	30 giu. 2022	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.190	6	32.573	3
Proventi e altri ricavi	1.078		1.513	
Variazioni delle rimanenze	(343)		(4.892)	
Costi per acquisto di beni	(1.253)		(1.905)	(1.499)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(375)		(3.012)	
Altri costi per servizi	(10.413)	(1.455)	(9.974)	(2.258)
Costi per godimento beni di terzi	(91)		(70)	
Costi per il personale	(6.038)	(858)	(5.606)	(826)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.254)		(4.132)	
Accantonamenti	(240)		0	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)		(2.037)	
Altri costi operativi	(1.772)		(1.984)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.472</b>	<b>(2.307)</b>	<b>474</b>	<b>(4.581)</b>
Risultato da partecipazioni	2.671	2.671	0	
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	(28)	(16)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.111)	53	(3.766)	15
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.004</b>	<b>389</b>	<b>(3.308)</b>	<b>(4.582)</b>
Imposte del periodo	(639)		2.614	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.365</b>	<b>389</b>	<b>(694)</b>	<b>(4.582)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>1.365</b>	<b>389</b>	<b>(694)</b>	<b>(4.582)</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 detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (società principalmente attiva 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 e di produzione e vendita di energia detenute dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

I fatti di rilievo del periodo della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione intermedia 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).

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2023.

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma “abbreviata” e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Standards Accounting Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo “Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dal 1° gennaio 2023”.

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale.

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment.

Si ricorda che, in considerazione dell'attuale situazione caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, le previsioni in merito alla futura evoluzione dell'attuale contesto macroeconomico, finanziario e gestionale si caratterizzano, in ogni caso, per un elevato grado di incertezza.

Gli investimenti immobiliari sono periodicamente sottoposti ad *impairment test* per determinarne il *fair value* da confrontare con il valore iscritto in bilancio.

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli impairment test effettuata al 31 dicembre 2022.

In detto contesto gli Amministratori hanno provveduto a sviluppare analisi in merito agli impatti sulle principali variabili considerate nell'ambito delle valutazioni svolte in sede di chiusura dell'esercizio 2022 (i.e. andamento dei tassi di interesse per valutare eventuali ripercussioni nella stima del tasso di attualizzazione (WACC) da applicare ai flussi di cassa attesi), oltre che provvedere all'aggiornamento di alcune perizie immobiliari. Le analisi effettuate, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value*, non hanno reso necessaria alcuna svalutazione di bilancio.

Preme tuttavia ricordare che è comunque possibile che, successivamente alla redazione del bilancio semestrale abbreviato e al concretizzarsi di andamenti diversi rispetto a quanto finora stimato, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori iscritti nella relazione finanziaria semestrale.

Le attività per imposte anticipate rilevate alla data di chiusura del periodo rappresentano gli importi di probabile realizzazione, sulla base delle stime della Direzione, del reddito imponibile futuro e sulla base delle aliquote attualmente in essere, tenuto conto degli effetti derivanti dall'adesione al regime di consolidato fiscale.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2023.

## **Schemi di bilancio**

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato si compone dei seguenti schemi di bilancio:

- Conto economico consolidato;

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

Nella predisposizione del conto economico consolidato il Gruppo ha adottato uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria, il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

## **Principi di consolidamento**

### ***Area di consolidamento***

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

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso 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.

Il consolidamento dei bilanci intermedi 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 30 giugno 2023, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE	DATA DI	CAPITALE	POSSEDUTA	
	LEGALE	CHIUSURA 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 Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
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

## 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 31 dicembre 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "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, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2023.

La modifica non ha avuto effetti significativi sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023.

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy 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. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2023.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023.

## Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'unione europea

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 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*” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*”. I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- 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.
- Il 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules*”. Il documento introduce un'eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform.  
Il documento prevede l'applicazione immediata dell'eccezione temporanea, mentre gli obblighi di informativa saranno applicabili ai soli bilanci annuali iniziati al 1° gennaio 2023 (o in data successiva) ma non ai bilanci infrannuali aventi una data chiusura precedente al 31 dicembre 2023. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- 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. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

## Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 26.190 migliaia di euro (32.573 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Ricavi per attività di Intrattenimento	12.011	7.290
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	4.494	3.419
Ricavi per affitti attivi	4.391	7.138
Ricavi per servizi alberghieri	2.455	1.527
Ricavi per produzione e vendita di energia elettrica	1.171	1.780
Ricavi per cessione unità immobiliari	652	545
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	580	675
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	192	241
Ricavi per servizi di personalizzazione	3	9.674
Altri ricavi	242	285
<b>TOTALE</b>	<b>26.190</b>	<b>32.573</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Eventi	6.141	3.069
Advertising	2.081	1.516
Area Multisport	1.099	932
Affitti	777	709
Produzione di spettacoli teatrali	697	428
Altro	1.216	636
<b>TOTALE</b>	<b>12.011</b>	<b>7.290</b>

Il settore dell'intrattenimento ha confermato nel corso del semestre il ritorno a livelli pre-pandemia registrando un significativo incremento dei ricavi rispetto al 2022 in cui erano presenti ancora le 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.

I ricavi per servizi per l'arte e cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi. Nel corso del primo semestre 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.

Gli affitti attivi ammontano a 4.391 migliaia di euro (7.138 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (4.202 migliaia di euro rispetto a 6.963 migliaia di euro al 30 giugno 2022).

Il decremento della voce rispetto al periodo di confronto è principalmente riconducibile alle locazioni degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, i quali sono stati ceduti nel terzo trimestre dell'esercizio precedente e contribuivano ai ricavi al 30 giugno 2022 per 3.343 migliaia

di euro, al netto dei maggiori affitti della controllata Milanofiori 2000, principalmente conseguenti il sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord, per complessivi 569 migliaia di euro.

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 alberghieri ammontano al 30 giugno 2023 a 2.455 migliaia di euro (1.527 migliaia al 30 giugno 2022) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

L'incremento dei ricavi della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni sono principalmente conseguenza del fatto che il primo semestre dell'esercizio precedente è stato in parte caratterizzato dal permanere dello stato di emergenza sanitaria Covid-19 protrattosi sino al 31 marzo 2022.

I ricavi per produzione e vendita di energia elettrica paria a 1.171 migliaia di euro (1.780 migliaia di euro al 30 giugno 2022) fanno riferimento al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord. Il decremento è principalmente dovuto all'andamento dei prezzi dei mercati di riferimento e 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 ed alla cessione di tre posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano). Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla vendita di due unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna ed alla cessione di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Le cessioni di immobili merce hanno generato complessivamente un margine negativo di 80 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (negativo per 17 migliaia di euro al 30 giugno 2022).

I ricavi derivanti dalla voce "Servizi di trasporto, 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 1.078 migliaia di euro (1.513 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono relativi principalmente:

- per 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 223 migliaia di euro relativi a contributi in conto esercizio corrisposti prevalentemente dal Ministero dei Beni Culturali alle società Compagnia della Rancia, H2C Gestioni e Società Agricola Sant'Alberto.

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

## **3. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 343 migliaia di euro (negativo per 4.892 migliaia di euro al 30 giugno 2022).

La variazione registrata nel semestre in esame deriva principalmente dal costo degli immobili venduti al netto dei costi capitalizzati sul valore delle rimanenze nel corso del semestre e dalla capitalizzazione di alcuni costi preliminari per lo sviluppo dell'area Milanofiori Sud a Rozzano. Nel periodo comparativo la variazione era principalmente attribuibile alla vendita dei lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" ad Assago.

## **4. Costo per acquisto di beni**

Ammontano a 1.253 migliaia di euro (1.905 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 846 migliaia di euro (1.550 migliaia di euro al 30 giugno 2022) ai costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas ed energia elettrica) della controllata Milanofiori Energia. Il decremento rispetto al periodo comparativo è essenzialmente riconducibile all'andamento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento.;
- per 172 migliaia di euro all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;
- per 102 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 76 migliaia di euro 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 41 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura".

## 5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 375 migliaia di euro (3.012 migliaia di euro al 30 giugno 2022), include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze. Nel periodo precedente la voce si riferiva principalmente al completamento della edificazione degli immobili “U1” e “U3” di proprietà di Milanofiori Sviluppo a Milanofiori Nord e ad alcuni costi preliminari di sviluppo dell’area di Milanofiori Sud a Rozzano.

## 6. Altri costi per servizi

Ammontano a 10.413 migliaia di euro (9.974 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	2.117	1.260
Energia elettrica ed altre utenze	1.648	2.688
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.357	1.340
Manutenzioni	985	699
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	955	985
Prestazioni varie da terzi	777	664
Assicurazioni e fidejussioni	361	326
Spese pulizia	340	284
Prestazioni revisione contabile	222	196
Commissioni e spese di intermediazione	175	90
Spese condominiali e comprensoriali	157	301
Servizio di sorveglianza	151	177
Commissioni e spese bancarie	106	96
Spese per operazioni doganali	36	46
Pubblicità e comunicazione	30	31
Altri costi	996	794
<b>TOTALE</b>	<b>10.413</b>	<b>9.974</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 nel corso del primo semestre del 2022 erano ancora 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.

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

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 manutenzioni si incrementa principalmente per effetto di alcuni interventi manutentivi sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

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

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 91 migliaia di euro (70 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di durata annuale e canoni di noleggio di macchine d'ufficio e attrezzature delle varie società facenti parte del Gruppo.

## 8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 6.038 migliaia di euro (5.606 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Salari e stipendi	4.383	4.001
Oneri sociali	1.392	1.307
Costi per TFR	241	287
Altri costi per il personale	22	11
<b>TOTALE</b>	<b>6.038</b>	<b>5.606</b>

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

L'incremento rispetto al 30 giugno 2022 è dovuto principalmente all'aumento dell'organico prevalentemente a seguito della ripresa dell'attività di intrattenimento e dal cessato utilizzo a partire da secondo trimestre 2022 dei sussidi statali ricevuti a sostegno dei lavoratori, tra cui il Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria, messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19.

Al 30 giugno 2023 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 248 (225 al 30 giugno 2022).

L'organico delle società facenti parte del Gruppo risulta così ripartito:

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Categoria:		
- dirigenti	14	13
- quadri	26	28
- impiegati	127	111
- operai	27	29
- contratti a chiamata	54	44
<b>TOTALE</b>	<b>248</b>	<b>225</b>

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste *full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 186, invariato rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.254 migliaia di euro (4.132 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Ammortamento attività materiali	4.228	4.099
Ammortamento attività immateriali	26	33
Svalutazioni di Investimenti Immobiliari	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.254</b>	<b>4.132</b>

La variazione della voce “Ammortamenti attività materiali” rispetto al primo semestre dell’esercizio precedente è principalmente attribuibile alla quota di ammortamento di periodo del diritto di utilizzo degli spazi ad uso uffici dell’edificio “U3” a Milanofiori Nord, detenuti dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. dal 3 agosto 2022 fino al 9 giugno 2023 e ai minori ammortamenti di alcuni impianti generici della controllata Frigoriferi Milanesi in quanto esauritasi la vita utile nel corso del precedente esercizio.

## 10. Accantonamenti

La voce, pari a 240 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 30 giugno 2022), si riferisce a passività stimate sui contenziosi in essere.

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce “Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze” ammonta al 30 giugno 2023 a 17 migliaia di euro (2.037 migliaia di euro al 30 giugno 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 1.772 migliaia di euro (1.984 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
IMU	1.145	1.473
Altre imposte e tasse	247	285
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	172	66
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	23	14
Altri oneri	185	146
<b>TOTALE</b>	<b>1.772</b>	<b>1.984</b>

## 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore positivo di 2.671 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 30 giugno 2022) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Fondo Fleurs	2.645	0
Koinetica	24	0
Impact Invest	2	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.671</b>	<b>0</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 mostra un valore negativo pari a 28 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e si compone come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(28)	(16)
<b>TOTALE</b>	<b>(28)</b>	<b>(16)</b>

#### 15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.111 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 3.766 migliaia di euro al 30 giugno 2022 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	60	28
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	0
- proventi vari	580	677
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>670</b>	<b>705</b>
Oneri finanziari		
- Verso altri	(3.781)	(4.471)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(3.781)</b>	<b>(4.471)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(3.111)</b>	<b>(3.766)</b>

La voce "Proventi vari" è principalmente relativa:

- per 385 migliaia di euro agli effetti economici derivanti da un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.;
- per 193 migliaia di euro alle variazioni di *fair value* degli strumenti finanziari derivati in essere (strumenti IRS a valere sulla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 e sul contratto di *lease back* di parte della piazza commerciale a Milanofiori Nord); 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.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.781 migliaia di euro (4.471 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari

conseguenti la progressiva riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

## 16. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Imposte correnti	(814)	(431)
Imposte anticipate/differita	198	3.068
Imposte relative ad esercizi precedenti	(23)	(23)
<b>TOTALE</b>	<b>(639)</b>	<b>2.614</b>

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

- IRAP per 421 migliaia di euro;
- IRES per 393 migliaia di euro.

## 17. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
(Utile/perdite netto del periodo)	1.245.286	(2.194.950)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>1.245.286</u>	<u>(2.194.950)</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
	<u>111.297.716</u>	<u>111.297.716</u>
Totale numero di azioni	111.297.716	111.297.716
Utile (perdita) per azione - Base		
	0,011	(0,020)
- Diluito	0,011	(0,020)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 60.502 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	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>117.597</b>	<b>49.521</b>	<b>19.574</b>	<b>186.692</b>
Incrementi	1.221	25	206	1.452
Decrementi	(66)	0	0	(66)
Riclassifica	885	0	(128)	757
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>119.637</b>	<b>49.546</b>	<b>19.652</b>	<b>188.835</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	(1.431)	(574)	(264)	(2.269)
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica	(400)	0	0	(400)
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>(65.677)</b>	<b>(44.297)</b>	<b>(18.059)</b>	<b>(128.033)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Al 30 giugno 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>53.586</b>	<b>5.663</b>	<b>1.779</b>	<b>61.028</b>
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>53.795</b>	<b>5.114</b>	<b>1.593</b>	<b>60.502</b>

Le voci "Terreni e fabbricati" e "Impianti e macchinari" ammontano complessivamente a 58.909 migliaia di euro e includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 55.796 migliaia di euro; in particolare:
  - Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
    - immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 18.626 migliaia di euro);
    - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 998 migliaia di euro);
    - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 469 migliaia di euro).
  - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
    - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 12.809 migliaia di euro);
    - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 5.218 migliaia di euro);

- immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 436 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 30 giugno 2023 di 442 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 30 giugno 2023 di 12.294 migliaia di euro);
  - centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 3.330 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalle società controllate DueB e Cascina Sant'Alberto quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 1.174 migliaia di euro).
- diritti d'uso relativi ai contratti di locazione pari a euro 2.291 migliaia di euro. I contratti di maggior rilevanza riguardano il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 1.039 migliaia di euro) ed il diritto d'uso degli spazi denominati "Carroponte" a Sesto San Giovanni (Milano), detenuti in concessione da Forumnet a partire da giugno 2023 (valore netto contabile al 30 giugno 2023 di 1.110 migliaia di euro), entrambi classificati nella voce "Terreni e Fabbricati".
- Migliorie su Impianti pari a euro 822 migliaia di euro, principalmente relative 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 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.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>26.135</b>	<b>6.030</b>	<b>4.809</b>	<b>36.975</b>
Incrementi	1.166	0	0	1.166
Decrementi	(795)	0		(795)
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>26.506</b>	<b>6.030</b>	<b>4.809</b>	<b>37.346</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(11.710)</b>	<b>(5.258)</b>	<b>(4.066)</b>	<b>(21.034)</b>
Ammortamenti	(736)	(214)	(142)	(1.092)
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>(12.446)</b>	<b>(5.473)</b>	<b>(4.208)</b>	<b>(22.126)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>14.425</b>	<b>772</b>	<b>743</b>	<b>15.940</b>
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>14.060</b>	<b>558</b>	<b>602</b>	<b>15.219</b>

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

Il 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 750 migliaia di euro.

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

## 19. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 109.836 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	469	30	499
Decrementi	(4.437)	0	(4.437)
Riclassifica	(1.018)	0	(1.018)
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>144.364</b>	<b>30.899</b>	<b>175.263</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(34.790)</b>	<b>(23.486)</b>	<b>(58.276)</b>
Ammortamenti	(1.290)	(670)	(1.959)
Decrementi	886	0	886
Riclassifica	400	0	400
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>(34.793)</b>	<b>(24.155)</b>	<b>(58.949)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2023</b>	<b>108.084</b>	<b>7.381</b>	<b>115.465</b>
<b>Al 30 giugno 2023</b>	<b>103.095</b>	<b>6.741</b>	<b>109.836</b>

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2023 è riportata nell'Allegato 1 per un valore netto contabile di 109.896 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 un accordo preliminare di vendita, 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 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 Sviluppo Immobiliare 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 30 giugno 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 30.119 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 (27.682 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.437 migliaia di euro).

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (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 dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

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

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	30.033	3.253	11%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	48.511	4.581	9%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) (***)	4.472	653	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.921	616	9%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	7.018	1.679	24%

(\*) *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*

Al 30 giugno 2023 è stata effettuata un'analisi volta ad identificare eventuali indicatori di perdita di valore degli investimenti immobiliari.

Alla luce di tali analisi non è emerso alcun indicatore di perdita di valore.

## 20. Attività immateriali

Ammontano a 185 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 delle partecipazioni in imprese collegate risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 30 giu. 2023	Valore al 31 dic. 2022	Variazioni	% di possesso 30 giu. 2023    31 dic. 2022	
Fondo Fleurs					
- Costo	7.292	10.256	(2.964)	22%	28%
- (quota parte degli utili post acq. e altre rettifiche)	455	286	169		
	<u>7.747</u>	<u>10.543</u>	<u>(2.796)</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	24	24	0	40%	40%
- (quota parte degli utili post acq.)	70	71	(1)		
	<u>94</u>	<u>95</u>	<u>(1)</u>		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>		
Altre					
- 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>	<b><u>7.856</u></b>	<b><u>10.653</u></b>	<b><u>(2.797)</u></b>		

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.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 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

## Fondo Fleurs

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023 (*)	31 dic. 2022 (*)
Attività non correnti	193.633	193.633
Attività correnti	13.027	26.747
Passività non correnti	(115.399)	(130.737)
Passività correnti	(5.620)	(4.897)
<b>Totale netto attività fondo immobiliare</b>	<b>85.641</b>	<b>84.746</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo	18.902	23.895
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(11.155)	(13.352)
Costo di acquisto rettificato	7.747	10.543
Ricavi	5.288	4.352
Costi	(3.208)	(3.167)
Utile (perdita) netto	2.080	1.185
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	565	334
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(62)	(48)
<b>Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs</b>	<b>503</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 alla chiusura al 30 giugno 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2022 sopraesposti, opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS, si riferiscono al periodo di sei mesi dal 30 giugno 2022 (data di costituzione del Fondo) al 31 dicembre 2022.

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.

## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2022 e si riferisce al valore della partecipazione in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2023 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	50		50,00
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	30.000		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.

## 23. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (143 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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) e Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale). 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.

## 24. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.304 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	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Finanziamenti a collegate e joint ventures	3.305	3.144
(Fondo svalutazione crediti)	(1.001)	(925)
<b>TOTALE</b>	<b>2.304</b>	<b>2.219</b>

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono per 2.675 migliaia di euro relativi alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione; quelli relativi a Rende One e Numeria risultano interamente svalutati.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.001 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 delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

## 25. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 3.823 migliaia di euro (3.979 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Crediti commerciali	5.228	5.352
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	358
Strumenti derivati	0	0
Altri crediti	1.492	1.551
(Fondo svalutazione crediti)	(3.282)	(3.282)
<b>TOTALE</b>	<b>3.823</b>	<b>3.979</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 2.793 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 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 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:

- per 847 migliaia di euro a crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione, integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione
- per 645 migliaia di euro a depositi cauzionali.

## **26. Attività per imposte anticipate**

Ammontano a 1.101 migliaia di euro (1.590 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune 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.

La determinazione di tali importi è stata effettuata nel limite della loro recuperabilità in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 19.083 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.144 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (67.268 migliaia di euro);
- per 2.939 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (12.246 migliaia di euro).

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **27. Rimanenze**

Ammontano a 96.766 migliaia di euro (96.848 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) di cui 96.724 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2023 è riportato nell'Allegato 1.

La voce “Rimanenze” è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.257 migliaia di euro (44.697 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2022 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 392 migliaia di euro per lavori eseguiti a Monza e a Milanofiori Nord relativi agli immobili di proprietà delle controllate Lenta Ginestra e Milanofiori 2000 e sull'area di Milanofiori Sud;
- un incremento di 261 migliaia di euro per una riclassifica alla voce “Investimenti immobiliari”;
- 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 111 migliaia di euro dovuto alla cessione 3 posti auto a Milanofiori Nord di proprietà della controllata Milanofiori 2000 (118 migliaia di euro al netto di 7 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);

- 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.

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 9.257 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, il cui valore passa da 5.352 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 a 5.228 migliaia di euro al 30 giugno 2023.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.056 migliaia di euro (5.111 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

## 30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 66 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 5.131 migliaia di euro (5.282 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Crediti per IVA	103	14
Crediti tributari	702	992
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	104	167
altri crediti	3.451	3.431
ratei e risconti attivi	772	678
<b>TOTALE</b>	<b>5.131</b>	<b>5.282</b>

La variazione dei crediti tributari è principalmente attribuibile all'utilizzo di crediti di imposta per energia elettrica e gas maturati nello scorso esercizio.

Gli altri crediti si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo relativo alla cessione di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 1.044 migliaia di euro a depositi cauzionali;
- per 150 migliaia di euro a caparre e acconti versati dalla controllata Varsity a titolo di caparra confirmatoria in sede di sottoscrizione del preliminare del 23 dicembre 2022 con parti terze per l'acquisto di un'ulteriore porzione del capannone ad uso industriale a Trezzano sul Naviglio (MI).

### 32. Disponibilità liquide

Ammontano a 27.896 migliaia di euro (24.337 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Depositi bancari	27.729	14.487
Denaro e valori in cassa	167	113
<b>TOTALE</b>	<b>27.896</b>	<b>14.600</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide del periodo si veda il Rendiconto finanziario consolidato.

Al 30 giugno 2023 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 24 migliaia di 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 (invariato rispetto al 31 dicembre 2022). La voce include alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Varsity, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

## 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 30 giugno 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 30 giugno 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 16.197 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 334 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 305 migliaia di euro (negativo per 87 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Tale riserva si riferisce ai contratti derivati di Milanofiori 2000 e Frigoriferi Milanesi (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 29 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 60.752 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.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 84.922 migliaia di euro (87.355 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Nel mese di giugno 2023 è stata erogata a favore della controllata Milanofiori Sviluppo 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 (1.887 migliaia di euro al 30 giugno 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 30 giugno 2023 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 30.747 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Mediolanum 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;
  - 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 15.178 migliaia di euro;



- per 26.346 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: 533 migliaia di euro nel proseguo del 2023, 1.300 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024 e 25.639 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 11.926 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 30 giugno 2023 di 12.558 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up); al 30 giugno 2023 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data del 30 giugno 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 30 giugno 2023 i suddetti parametri risultano rispettati.
  
- per 9.726 migliaia di euro al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, sottoscritto nel corso del semestre 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.
  - 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 6.479 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 prevedendo un pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2.850 migliaia di euro. Gli effetti economici derivanti dalla definizione sono positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. Inoltre, nel mese di gennaio 2023 è stata pagata l'ultima rata di 1.350 migliaia di euro relativa alla definizione di un'ulteriore linea chirografaria avvenuta a fine 2022.

Le principali condizioni contrattuali delle linee chirografarie in essere sono:

- rimborso: 42 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024 e 6.437 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi successivi di rimodulazione; 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 3.595 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 2.619 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 1.848 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 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 1.402 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 1.012 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.
  - per 799 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: rate trimestrali posticipate;
    - scadenza: 31 dicembre 2025;
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
  - per 349 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - scadenza: 2024;
    - 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

Al 30 giugno 2023, a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere, sono iscritte ipoteche su immobili per circa 284.000 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 AT1 a Rozzano)	46.596	42	6.479	6.521	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	8.252	0	9.726	9.726	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	7.747						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinofiori (Latina)	2.437	549	3.009	3.558	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.330	524	799	1.323	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	48.511	1.126	26.346	27.472	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.351						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	39.976	2.408	32.995	35.403	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.921	675	349	1.024	mutuo ipotecario	2024	
Forumnet spa	immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI)	18.626	3.100	30.747	33.847	mutuo ipotecario	2031	covenant
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi, Milano	5.218	470	1.848	2.318	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	12.809	8.394	0	8.394	mutuo ipotecario	2024	
Varsity srl	Immobili a Milano	2.355	326	1.402	1.728	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

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	30 giu. 2023	31 dic. 2022
A. Disponibilità liquide	27.896	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>27.913</b>	<b>24.354</b>
E. Debito finanziario corrente	153	157
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	23.772	20.245
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>23.925</b>	<b>20.402</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>(3.988)</b>	<b>(3.952)</b>
I. Debito finanziario non corrente	123.315	131.251
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	517	735
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>123.832</b>	<b>131.986</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>119.844</b>	<b>128.034</b>
<b>RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>118.261</b>	<b>126.451</b>
C. Altre attività finanziarie correnti	(17)	(17)
Crediti finanziari correnti	1.600	1.600
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>119.844</b>	<b>128.034</b>

Per l’informativa relativa all’eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 49 “Garanzie prestate ed altri impegni”.

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		30 giu. 2023
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	101.333	1.598	(206)	0	13	102.738
Passività da leasing	38	50.322	(3.287)	(37)	0	(2.496)	44.502
Altre passività finanziarie	42	735	0	0	(218)	0	517
<b>TOTALE</b>		<b>152.390</b>	<b>(1.689)</b>	<b>(243)</b>	<b>(218)</b>	<b>(2.483)</b>	<b>147.757</b>

La voce “Variazioni di capitale” riflette il flusso monetario netto dell’attività di finanziamento, pari ad una generazione di cassa per 1.598 migliaia come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce “Variazione di interessi” è relativa per 243 migliaia di euro agli interessi scaduti al 31 dicembre 2022 e rimborsati nell’esercizio corrente.

Le “Altre variazioni” non monetarie derivano principalmente dalla chiusura anticipata del contratto di locazione di una porzione dell’edificio “U3”, con conseguente cancellazione del diritto d’uso e della relativa passività da leasing, al netto delle maggiori passività da leasing derivanti dal nuovo diritto di concessione dell’area Carroponete della e degli interessi maturati nell’esercizio e non ancora liquidati.

### 38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 44.502 migliaia di euro (50.322 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 38.393 migliaia di euro con scadenza oltre l’esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 20.784 migliaia di euro);
- 6.109 migliaia di euro con scadenza entro l’esercizio successivo.

L’importo complessivo è relativo:

- per 35.403 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano).

Nel 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 30 giugno 2023 di 18.609 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 30 giugno 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 3.558 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 3.419 migliaia di euro (di cui 2.627 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 30 giugno 2023 la passività in oggetto include rate scadute di canoni concessori per 1.868 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 c.c. in relazione all'art 23 del contratto da cui derivano le pretese passività. Le tesi e le comunicazioni sono state respinte in quanto ritenute infondate, illegittime e prive di effetti.
- Per 1.113 migliaia di euro al diritto d'uso per l'affidamento in concessione del Carroponte a partire da giugno 2023 per una durata di 5 anni.
- per 217 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 160 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 632 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 8.915 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	30 giu. 2023
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.936	240	0	3.176
Altri fondi	5.779	0	(40)	5.739
<b>TOTALE</b>	<b>8.715</b>	<b>240</b>	<b>(40)</b>	<b>8.915</b>

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati connessi ad alcuni contenziosi in essere alla data di redazione della presente relazione. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudenziale valutazione sullo stato attuale di detti contenziosi. La variazione del semestre è relativa a un accordo transattivo sottoscritto nel corso del 2023.

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

### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.380 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 30 giugno 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	241
Oneri Finanziari	78
(Utili)/Perdite attuariali	(9)
TFR trasferito e utilizzato	(376)
<b>Saldo al 30 giugno 2023</b>	<b>4.380</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>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3,60%	3,77%
Tasso annuo di inflazione	2,30%	2,30%
Tasso annuo incremento TFR	3,23%	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.

#### **41. Passività per imposte differite**

Ammontano a 16.593 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 3.999 migliaia di euro (4.417 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 1.896 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 1.354 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.353 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);

- per 517 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (735 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 206 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 158 migliaia di euro e altri tributi per 48 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. La riduzione della passività è attribuibile al rialzo, registrato nel semestre, dei tassi di interesse di mercato.

## PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 17.816 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 del periodo è attribuibile principalmente alla riclassifica da medio lungo termine a breve termine della "linea Bullet" della controllata Frigoriferi Milanese in scadenza nel mese di gennaio 2024 al netto dei rimborsi effettuati nel semestre dell'esposizione finanziaria chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per complessivi 4.200 migliaia di euro.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 17.663 migliaia di euro così dettagliata:

- 8.394 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanese da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 3.100 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Mediolanum Forum a Assago (MI);
- 1.261 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso alla controllata Forumnet da BPM;
- 1.126 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 875 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da UniCredit;
- 870 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da Banca Nazionale del lavoro;
- 675 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 524 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 470 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanese (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 326 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;



- 42 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

I conti correnti passivi ammontano a 106 migliaia di euro e si riferiscono alla controllata Open Care.

La voce include infine ulteriori 47 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati.

#### **44. Debiti Commerciali**

Ammontano a 26.882 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 in via di sviluppo. Si segnala che gli oneri di urbanizzazione sono stati oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Inoltre, la voce include debiti commerciali di varia natura relativi alle attività non immobiliari del Gruppo.

Si precisa che al 30 giugno 2023 risultano scadute posizioni per complessivi 3.531 migliaia di euro (282 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 30 giugno 2023 ammontano a circa 1.004 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

#### **45. Debiti tributari**

Ammontano a 14.363 migliaia di euro (17.250 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 9.130 migliaia di euro (8.768 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per IRES, di cui 108 migliaia di euro relativi alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse, 135 migliaia di euro relativi a debiti scaduti relativi all'anno 2021, 8.488 migliaia di euro a debiti relativi all'anno 2022 e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 3.076 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 agli esercizi 2012, 2016, 2017, 2020, 2021, 2022 per 2.525 migliaia di euro e 2023 per 7 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013 e 2015 per 545 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 1.069 migliaia di euro (3.417 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per IRAP. L'importo include debiti scaduti per complessivi 532 migliaia di euro (prevalentemente relativi alla capogruppo Bastogi), oltre a 15 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;
- per 422 migliaia di euro (405 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; questo importo include debiti scaduti per complessivi 92 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi),

- debiti per 189 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 365 migliaia di euro (628 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
  - per 279 migliaia di euro (460 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 84 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 22 migliaia di euro altri debiti tributari (181 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) di cui 16 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione.

#### **46. Debiti verso società correlate**

Tale voce ammonta a 650 migliaia di euro (invariato al 31 dicembre 2022) ed è relativa alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare.

#### **47. Altri debiti e passività correnti**

Ammontano a 15.448 migliaia di euro (14.705 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 2.410 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 avvenuta in esercizi precedenti;
- per 1.558 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 1.042 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a debiti per prestazioni professionali;
- per 1.185 migliaia di euro (176 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso soci derivanti principalmente dalla delibera di distribuzione dei dividendi del 22 maggio 2023;
- per 933 migliaia di euro (903 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 709 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 535 migliaia di euro (76 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Trasporti;
- per 418 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 226 migliaia di euro (207 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per royalties;
- per 95 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 85 a debiti per acconti e caparre su preliminari di vendita immobiliare.

La voce include inoltre ratei e risconti per 3.760 migliaia di euro (3.936 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce principalmente:

- per 1.814 migliaia di euro (1.977 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 1.334 migliaia di euro (820 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore “Arte e Cultura”;
- per 591 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”.

#### **48. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2023 il Gruppo Bastogi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

#### **49. Garanzie prestate ed altri impegni**

##### **Garanzie prestate**

Le garanzie prestate ammontano a 17.877 migliaia di euro (9.968 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 15.471 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 1.475 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 296 migliaia di euro (109 al 31 dicembre 2022) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici.

##### **Beni di terzi presso il Gruppo**

Ammontano a 151.588 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 17.856 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 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.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del periodo sono riportati di seguito:

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 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	26.190	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	1.078	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(343)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.253)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(375)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(10.413)	0	(1.455)	(1.455)	14%
Costi per godimento beni di terzi	(91)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(6.038)	0	(858)	(858)	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.254)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(240)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.772)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.472</b>	<b>6</b>	<b>(2.313)</b>	<b>(2.307)</b>	<b>(93%)</b>
Risultato da partecipazioni	2.671	2.671	0	2.671	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	(28)	0	(28)	100%
Proventi finanziari	670	60	0	60	9%
Oneri finanziari	(3.781)	0	(7)	(7)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.004</b>	<b>2.709</b>	<b>(2.320)</b>	<b>389</b>	<b>19%</b>
Imposte del periodo	(639)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.365</b>	<b>2.709</b>	<b>(2.320)</b>	<b>389</b>	<b>28%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>1.365</b>	<b>2.709</b>	<b>(2.320)</b>	<b>389</b>	<b>28%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.357 migliaia di euro).

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 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	32.573	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	1.513	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(4.892)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.905)	0	(1.499)	(1.499)	79%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.012)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(9.974)	(10)	(2.248)	(2.258)	23%
Costi per godimento beni di terzi	(70)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(5.606)	0	(826)	(826)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.132)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.983)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>474</b>	<b>(7)</b>	<b>(4.573)</b>	<b>(4.580)</b>	<b>(966%)</b>
Risultato da partecipazioni	0	0	0	0	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	705	28	0	28	4%
Oneri finanziari	(4.471)	0	(13)	(13)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(3.308)</b>	<b>5</b>	<b>(4.586)</b>	<b>(4.581)</b>	<b>138%</b>
Imposte del periodo	2.614	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(694)</b>	<b>5</b>	<b>(4.586)</b>	<b>(4.581)</b>	<b>660%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(694)</b>	<b>5</b>	<b>(4.586)</b>	<b>(4.581)</b>	<b>660%</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 detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.340 migliaia di euro).

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel periodo, 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 di cui parti correlate				
	30 giu. 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	60.502	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	109.836	0	0	0	0%
Attività immateriali	185	0	0	0	0%
Partecipazioni	7.946	7.856	90	7.946	100%
Crediti verso società correlate	2.304	2.260	44	2.304	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.823	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.101	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>185.697</b>	<b>10.116</b>	<b>134</b>	<b>10.250</b>	<b>6%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	96.766	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	9.257	0	97	97	1%
Altri crediti verso società correlate	66	66	0	66	100%
Altri crediti ed attività correnti	5.131	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	27.896	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>139.133</b>	<b>66</b>	<b>97</b>	<b>163</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>324.890</b>	<b>10.182</b>	<b>231</b>	<b>10.413</b>	<b>3%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.304 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

	30 giu. 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	(16.197)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(334)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	1.245	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>25.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	60.752	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>86.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	84.922	0	0	0	0%
Passività da leasing	38.393	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	8.915	3.151	0	3.151	35%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.380	0	800	800	18%
Passività per imposte differite	16.593	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	3.999	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>157.202</b>	<b>3.151</b>	<b>800</b>	<b>3.951</b>	<b>3%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	17.816	0	0	0	0%
Passività da leasing	6.109	0	3	3	0%
Debiti commerciali	26.882	0	600	600	2%
Debiti tributari	14.363	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	650	650	0	650	100%
Altri debiti e passività correnti	15.448	0	4.099	4.099	27%
<b>Totale</b>	<b>81.268</b>	<b>650</b>	<b>4.702</b>	<b>5.352</b>	<b>7%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>238.470</b>	<b>3.801</b>	<b>5.502</b>	<b>9.303</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>324.890</b>	<b>3.801</b>	<b>5.502</b>	<b>9.303</b>	<b>3%</b>

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>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

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	505	(48)	-10%	7.893	(30)	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	4.743	5.445	115%	(410)	(40)	10%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(1.689)	0	0%	(4.242)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2023 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Bastogi Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	332	0	0	332
Proventi e altri ricavi	4	0	0	4
Costi per servizi	(261)	0	(238)	(499)
Costi per il personale	0	0	(171)	(171)
Altri costi operativi	(10)	0	0	(10)
Plusvalenze da partecipazioni controllate	27	0	0	27
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	24	0	0	24
Oneri finanziari	(437)	0	0	(437)
<b>TOTALE</b>	<b>(321)</b>	<b>0</b>	<b>(409)</b>	<b>(730)</b>

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Partecipazioni	179.484	24	0	179.508
Crediti verso società correlate	9.155	0	0	9.155
<b>Totale</b>	<b>188.639</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>188.663</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti commerciali	0	0	25	25
Crediti verso società correlate	28.443	0	0	28.443
<b>Totale</b>	<b>28.443</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>28.468</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>217.082</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>217.131</b>

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Fondo rischi e oneri	1.828	0	0	1.828
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	109	109
<b>Totale</b>	<b>1.828</b>	<b>0</b>	<b>109</b>	<b>1.937</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Passività da leasing	170	0	3	173
Debiti verso società correlate	47.346	0	0	47.346
Altri debiti e passività correnti	0	0	1.904	1.904
<b>Totale</b>	<b>47.516</b>	<b>0</b>	<b>1.907</b>	<b>49.423</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>49.344</b>	<b>0</b>	<b>2.016</b>	<b>51.360</b>



## 51. 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		30 giu. 2023
					Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.014	12.061	4.610	5.357	(1.852)		26.190
Proventi e altri ricavi	557	467	45	70	(61)		1.078
Variazione delle rimanenze	(328)	0	(20)	5	(0)		(343)
Costi per acquisto di beni	(7)	(102)	(35)	(1.112)	3		(1.253)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(375)	0	0	0	0		(375)
Altri costi per servizi	(2.811)	(5.312)	(1.400)	(2.173)	1.283		(10.413)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
Costi per godimento beni di terzi	(16)	(35)	(43)	(612)	615		(91)
Costi per il personale	(1.146)	(1.770)	(1.175)	(1.966)	19		(6.038)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.418)	(1.143)	(383)	(309)	(1)		(4.254)
Accantonamenti	0	0	0	(240)	0		(240)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	(0)		(17)
Altri costi operativi	(866)	(461)	(322)	(117)	(6)		(1.772)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.413)</b>	<b>3.705</b>	<b>1.277</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(0)</b>		<b>2.472</b>
Risultato da partecipazioni	2.647	0	0	24	0		2.671
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	0	0	0	0		(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.403)	(143)	(270)	(295)	0		(3.111)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(1.197)</b>	<b>3.562</b>	<b>1.007</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(0)</b>		<b>2.004</b>
Imposte del periodo							(639)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>							<b>1.365</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>							<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>							<b>1.365</b>

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni		30 giu. 2022
					Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.152	7.340	3.533	5.288	(1.740)		32.572
Proventi e altri ricavi	656	500	263	165	(71)		1.513
Variazione delle rimanenze	(4.889)	0	0	(3)	0		(4.892)
Costi per acquisto di beni	(5)	(113)	(29)	(1.760)	3		(1.905)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.012)	0	0	0	0		(3.012)
Altri costi per servizi	(3.034)	(4.592)	(1.709)	(2.004)	1.363		(9.976)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
Costi per godimento beni di terzi	(50)	(25)	(34)	(411)	450		(70)
Costi per il personale	(1.236)	(1.455)	(1.082)	(1.839)	6		(5.606)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.214)	(1.117)	(505)	(296)	(0)		(4.132)
Accantonamenti	0	0	0	0	0		0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)	0	0	0	0		(2.037)
Altri costi operativi	(1.268)	(355)	(217)	(132)	(11)		(1.984)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.063</b>	<b>182</b>	<b>219</b>	<b>(992)</b>	<b>0</b>		<b>474</b>
Risultato da partecipazioni	(16)	0	0	0	0		(16)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0	0		0
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.253)	(144)	(34)	(335)	0		(3.766)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(2.206)</b>	<b>38</b>	<b>186</b>	<b>(1.327)</b>	<b>0</b>		<b>(3.308)</b>
Imposte del periodo							2.614
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>							<b>(694)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>							0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>							<b>(694)</b>

## 52. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 53. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 54. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 23) che sono valutate al fair value al 30 giugno 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>30 giu. 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	(517)	0	(517)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(517)</b>	<b>90</b>	<b>(427)</b>
<b>31 dic. 2022</b>				
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.

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 30 GIUGNO 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	4.472	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	6.921	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobili.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	30.033	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(1) - (5)	
Milanofiori 2000 srl	48.511	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(5)	
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.	(2)	
Frigoriferi Milanesi srl	7.018	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.	(4)	
Palestro Nuova srl	558	Area in Milano	Investim. Immobili.	(3)	154.776
Varsity srl	19	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	623	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	31	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	217	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	113	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 - oggetto di cessione	Investim. Immobili. (IFRS 5)	(4)	
Varsity srl	500	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	636	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	103	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobili.	(2)	
Varsity srl	0	Immobile in via Imbonati, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	212	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobili.	(3)	
Varsity srl	277	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobili.	(3)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>109.896</b>				<b>154.776</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	Sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	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	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Castello di Cassino srl	100	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	8.811	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.063	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.624	Posti auto ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	914	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.253	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(5)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme Villa Paradiso	Sviluppo	(1)	
S'Isca Manna srl	0	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	8.760
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)	
Infracin srl	49.427	Area "Milanofiori Sud" a Rozzano (Milano)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(2)	
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>96.724</b>				<b>189.344</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>206.620</b>				<b>344.120</b>

**Legenda:**

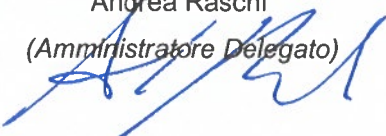
- (1) Perizia al 31 dicembre 2022
- (2) Perizia anni precedenti
- (3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (4) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione
- (5) Perizia al 30 giugno 2023

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

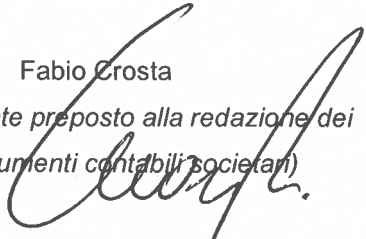
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2023.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 28 settembre 2023

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)



## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

**Agli Azionisti della  
Bastogi S.p.A.**

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Bastogi S.p.A. e controllate (di seguito anche il “Gruppo Bastogi”) al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

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

**Conclusioni**

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Giacomo Bellia**

Socio

Milano, 29 settembre 2023