



165° Esercizio

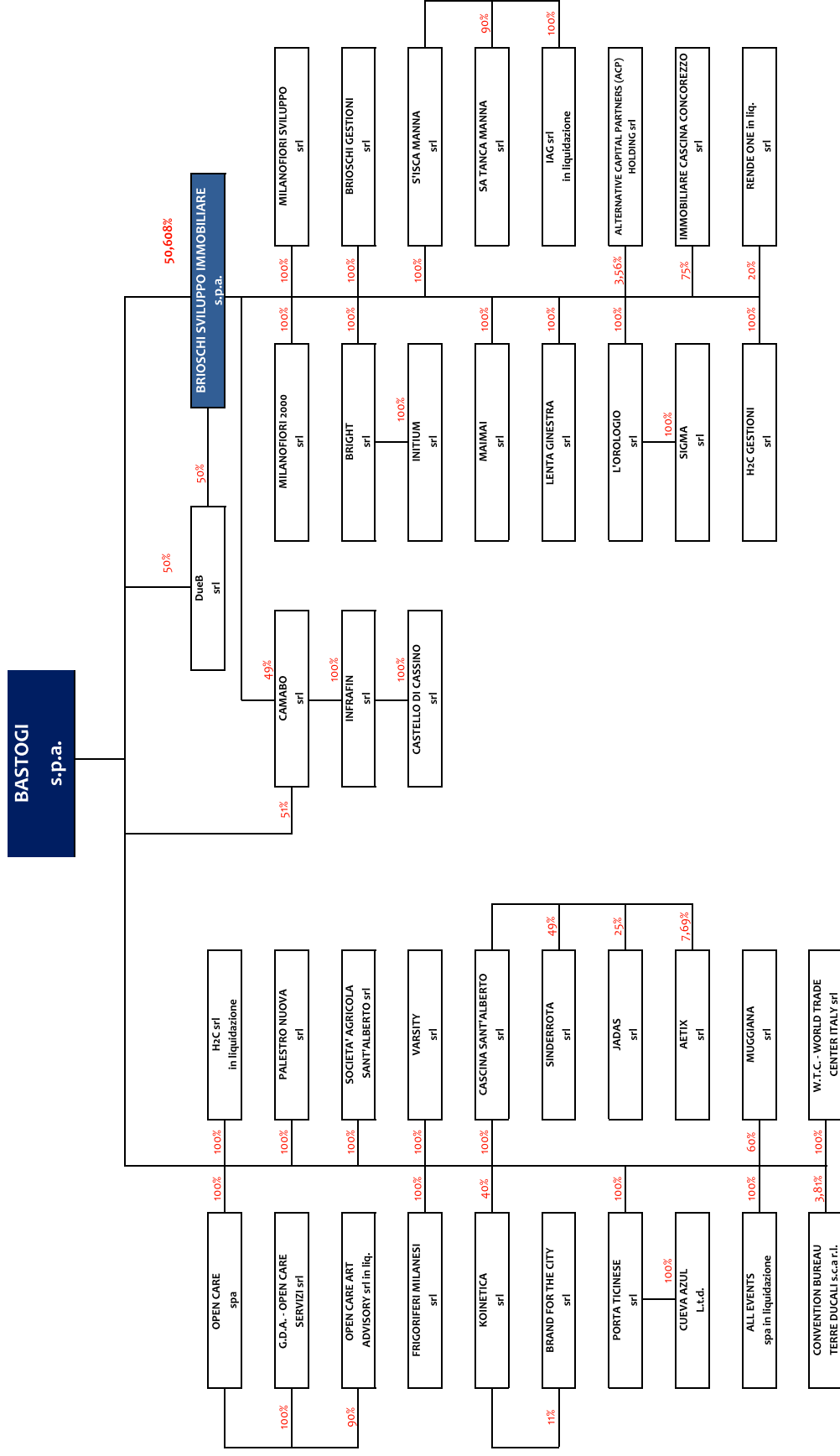
Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2026

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 25 settembre 2026)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	8
Settori di attività	pag.	10
Indicatori Alternativi di Performance	pag.	14
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	16
Fatti di rilievo del periodo	pag.	17
Eventi successivi al 30 giugno 2026	pag.	19
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	19
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	20
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	21
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026		
Conto economico consolidato	pag.	29
Conto economico complessivo consolidato	pag.	30
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	31
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	33
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	34
Note esplicative	pag.	36
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	78
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	79
Relazione della Società di Revisione	pag.	80

Struttura del gruppo



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Giulio Ferrari
Amministratore Delegato	Marco Cabassi
Consiglieri	Benedetta Azario Stefano Longhini Maria Adelaide Marchesoni Anna Elisabet Nyquist Rebeca Gómez Tafalla

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Roberto Castoldi
Sindaci effettivi	Ambrogio Brambilla Valentina Consonni
Sindaci supplenti	Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso Riccardo Lambri

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 rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni dei conflitti attualmente in corso, 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 2026 (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 2025.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 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 2025, 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 esplicative “Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2026”. 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 2026

Andamento gestionale del Gruppo Bastogi nel primo semestre del 2026

Il principale evento di gestione che ha caratterizzato il primo semestre del 2026 è stata la cessione della partecipazione in Forumnet Holding al gruppo Live Nation, principale operatore mondiale nel settore dell'intrattenimento dal vivo, con conseguente dismissione da parte del Gruppo Bastogi del relativo settore operativo.

Il corrispettivo della cessione, inizialmente determinato in 114 milioni di euro sulla base della situazione patrimoniale e finanziaria stimata, è stato successivamente rideterminato in 113 milioni di euro sulla base della situazione patrimoniale e finanziaria consuntiva alla data del closing, avvenuto il 31 marzo 2026.

A livello consolidato, l’operazione ha generato effetti economici positivi per circa 77 milioni di euro, comprensivi della plusvalenza da cessione, dei proventi derivanti dalla gestione maturati fino al 31 marzo 2026 e dei relativi effetti fiscali. Sempre a livello consolidato, l’effetto finanziario complessivo dell’operazione è positivo per circa 86 milioni di euro, di cui circa 53 milioni di euro riconducibili all’effetto monetario

complessivo e circa 33 milioni di euro derivanti dal deconsolidamento di passività finanziarie.

Le altre attività del Gruppo sono invece proseguite in linea con le attese.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

A Milanofiori Nord sono proseguite le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei circa 14.000 mq residui del comparto, per i quali sono in corso trattative avanzate con un primario operatore internazionale. Nel medesimo comparto sono inoltre in corso le attività finalizzate alla revisione del mix commerciale delle grandi superfici di vendita.

Per l'area di Rozzano sono proseguite le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il settore sud del comparto. In particolare, alla data della presente relazione, è stato indetto un concorso di idee progettuali e selezionato lo studio di progettazione incaricato.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, nel corso del primo semestre 2026 sono migliorate significativamente le performance operative principalmente grazie al positivo andamento degli eventi ospitati al Palazzo del Ghiaccio e alle attività di art consulting.

Per quanto riguarda il settore alberghiero, la gestione ha beneficiato nel corso del semestre dell'indotto generato dall'evento olimpico Milano-Cortina 2026. Alla data della presente relazione, è stato inoltre completato l'intervento di ammodernamento di tutte le camere e le zone comuni.

Da un punto di vista finanziario, l'operazione di cessione di Forumnet Holding ha migliorato significativamente la posizione finanziaria netta consolidata che è passata da un valore negativo di circa 91 milioni di euro al 31 dicembre 2025 a un valore positivo di circa 4 milioni di euro al 30 giugno 2026.

Sono inoltre proseguite, principalmente nell'ambito del comparto immobiliare, le attività finalizzate al mantenimento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. In particolare, la controllata Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, avvenuta nel mese di dicembre 2025, ha provveduto nel mese di gennaio 2026 al rimborso anticipato obbligatorio per 5 milioni di euro del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro, in quanto ha ottenuto una proroga di due anni del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, l'utile complessivo del periodo di pertinenza del Gruppo è pari a 74,7 milioni di euro rispetto a 4,7 milioni di euro al 30 giugno 2025.

Il positivo risultato è integralmente attribuibile alle attività cessate che, per effetto della cessione del settore dell'intrattenimento, hanno evidenziato un utile complessivo di 76,8 milioni di euro, rispetto ai 4,3 milioni di euro registrati al 30 giugno 2025, come riportato nell'apposita voce del conto economico riclassificato. Per quanto attiene invece alle sole attività in continuità, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2026 è pari a 1,9 milioni di euro rispetto a 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il miglioramento è riconducibile al positivo andamento del settore Arte e Cultura (+1,1 milioni di euro), principalmente grazie agli eventi ospitati al palazzo del Ghiaccio e alle attività di art consulting, e dell'attività alberghiera (+0,4 milioni di euro). Il comparto immobiliare ha invece registrato una riduzione del margine operativo lordo di circa 1 milione di euro, principalmente a seguito della contrazione dei ricavi riconducibile alla

ricommercializzazione di alcuni spazi a Milanofiori Nord e alla cessazione dei diritti di esclusiva sull'area di Rozzano.

Il costo per ammortamenti e svalutazioni è pari a 5,7 milioni di euro rispetto a 2 milioni di euro al 30 giugno 2025. La variazione è principalmente attribuibile alla svalutazione di beni immobiliari per 3,7 milioni di euro.

L'utile da interessenze nelle partecipate si riduce di circa 0,5 milioni di euro a seguito della cessione delle quote del Fondo Fleurs avvenuta nel mese di dicembre 2025.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 1,8 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il miglioramento del risultato della gestione finanziaria è principalmente attribuibile a minori interessi passivi, consuntivati in ragione della riduzione dei tassi di interesse e dell'esposizione media del periodo, e ai proventi finanziari maturati sugli strumenti di reinvestimento della liquidità derivante dalla cessione di Forumnet Holding.

Il risultato di periodo delle attività in continuità è dunque negativo di 5 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,6 milioni di euro al 30 giugno 2025.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2026 ammonta a 123,1 milioni di euro rispetto a 49,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025. L'incremento è attribuibile all'utile complessivo del periodo di spettanza del Gruppo al netto dei dividendi deliberati nel corso del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2026 è di 3,6 milioni di euro rispetto a 90,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa positivi derivanti dalla cessione del settore intrattenimento.

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. 2026	30 giu. 2025
Ricavi da cessioni immobili merce	1.650	0
Ricavi da affitti e servizi	14.628	13.461
Altri ricavi	188	586
Ricavi delle vendite e altri ricavi	16.466	14.047
Costo degli immobili venduti	(1.699)	0
Costi per servizi	(6.431)	(6.241)
Costi del personale	(4.510)	(4.552)
Altri costi operativi	(1.892)	(1.818)
Margine Operativo Lordo	1.934	1.436
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.734)	(2.009)
Margine Operativo Netto	(3.800)	(573)
Risultato da interessenze nelle partecipate	9	523
Risultato della gestione finanziaria	(1.795)	(2.846)
Proventi/oneri non ricorrenti	0	3.175
Imposte	631	365
Utile / (Perdita) del periodo in continuità	(4.955)	644
Utile / (Perdita) del periodo da attività cessate	76.844	4.298
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(21)	18
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	71.868	4.960
di cui di pertinenza del Gruppo	74.722	4.687

(*) include anche la svalutazione dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Immobili, impianti e macchinari	32.758	54.953
Investimenti immobiliari	104.147	105.197
Avviamento ed altre attività immateriali	85	132
Partecipazioni	297	313
Rimanenze	94.175	98.409
Altre attività correnti e non correnti	10.003	17.278
(Altre passività correnti e non correnti)	(55.392)	(73.325)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	186.073	202.957
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	123.126	49.908
Capitale e riserve di terzi	59.320	62.132
PATRIMONIO NETTO	182.446	112.040
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(24.317)	(26.697)
Crediti finanziari correnti	(45.000)	0
Debiti verso banche	5.936	22.303
Debiti da leasing	5.425	4.476
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(57.956)	82
Debiti verso banche	36.911	62.194
Debiti da leasing	24.491	28.262
Altre passività finanziarie	181	378
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	61.583	90.834
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	3.627	90.916
FONTI DI FINANZIAMENTO	186.073	202.956

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa al 30 giugno 2026, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2025:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(16.528)	(982)
Crediti finanziari correnti	(45.000)	0
Debiti verso banche	0	868
Passività da leasing	153	165
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(61.375)	51
Debiti verso banche	0	436
Passività da leasing	408	399
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	408	835
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(60.967)	886

Settori di attività

Il Gruppo Bastogi opera nel settore Immobiliare (per tramite del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e altre partecipate minori), nel settore Arte e Cultura (cui fanno capo le attività svolte dalle controllate Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi), nel settore alberghiero (per tramite della controllata H2C Gestioni) e in altre attività minori.

A seguito della cessione del settore dell'intrattenimento avvenuta nel corso del primo trimestre dell'anno, l'attività alberghiera, precedentemente aggregata con le altre attività minori, viene ora esposta come settore autonomo in quanto rilevante secondo i parametri dimensionali previsti dal principio IFRS 8.

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	Alberghiero	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali 30 giu 2026
Ricavi da cessioni immobili merce	1.650	0	0	0	0
Ricavi da affitti e servizi	5.158	3.517	5.926	2.011	(1.984)
Altri ricavi	130	7	25	112	(85)
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.938	3.524	5.951	2.122	(2.069)
Costo degli immobili venduti	(1.699)	0	0	0	0
Costi per servizi	(3.223)	(1.027)	(1.784)	(1.677)	1.280
Costi del personale	(1.108)	(601)	(1.157)	(1.597)	(47)
Altri costi operativi	(1.008)	(992)	(320)	(407)	836
Margine Operativo Lordo	(101)	904	2.690	(1.559)	0
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.203)	(143)	(384)	(4)	0
Margine Operativo Netto	(5.304)	761	2.306	(1.563)	0
Risultato da interessenza nelle partecipate	0	0	0	9	0
Risultato della gestione finanziaria	(1.846)	(37)	(246)	334	0
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0
Utile/(perdita) di periodo ante imposte	(7.150)	724	2.060	(1.220)	0
Imposte					631
Utile/(perdita) da attività in continuità					(4.955)
Utile/(perdita) da attività cessate					76.844
Utile/(perdita) del periodo					71.889

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro						
	Immobiliare	Alberghiero	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2025
Ricavi da cessioni immobili merce	0	0	0	0	0	0
Ricavi da affitti e servizi	5.761	2.890	4.841	1.919	(1.950)	13.461
Altri ricavi	536	4	57	75	(85)	586
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.297	2.894	4.898	1.994	(2.035)	14.047
Costo degli immobili venduti	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(3.254)	(968)	(1.770)	(1.573)	1.323	(6.241)
Costi del personale	(1.119)	(568)	(1.162)	(1.702)	0	(4.552)
Altri costi operativi	(1.011)	(860)	(346)	(313)	712	(1.818)
Margine Operativo Lordo	913	498	1.620	(1.595)	0	1.436
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(1.474)	(170)	(397)	32	0	(2.009)
Margine Operativo Netto	(561)	328	1.223	(1.563)	0	(573)
Risultato da interessenza nelle partecipate	518	0	0	5	0	523
Risultato della gestione finanziaria	(2.495)	(22)	(287)	(41)	(0)	(2.846)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	3.175	0	0	0	0	3.175
Utile/(perdita) di periodo ante imposte	637	306	936	(1.599)	(0)	279
Imposte						365
Utile/(perdita) da attività in continuità						644
Utile/(perdita) da attività cessate						4.298
riodo						4.942

(*) include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Nel settore immobiliare Bastogi opera principalmente tramite il Gruppo Brioschi (detenuto al 50,608%).

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 trattative avanzate per 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 con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda.

Da un punto di vista dell'inquadramento urbanistico, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT del Comune di Rozzano, successivamente pubblicata il 6 marzo 2024, che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center.

Con riferimento al comparto sud dell'area (massimi 214.000 mq di superficie lorda), Infrafin ha avviato le attività relative allo studio di un nuovo masterplan a destinazione prevalentemente residenziale, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Con riferimento invece al comparto nord dell'area (massimi 96.000 mq di superficie lorda), a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al PGT di cui sopra, Infrafin ha rinunciato al Piano Integrato di Intervento adottato nel mese di febbraio 2024 e pertanto, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le nuove previsioni del PGT.

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 2026 un margine operativo lordo negativo di 0,1 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il peggioramento evidenziato nel periodo corrente è principalmente attribuibile ad una riduzione dei ricavi per affitto delle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, attualmente in fase di ricommercializzazione, e ai minori ricavi conseguenti la cessazione degli accordi di esclusiva sull'area di Rozzano.

Il costo per ammortamenti e svalutazioni è pari a 5,2 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2025. La variazione è principalmente attribuibile alla svalutazione di beni immobiliari per 3,7 milioni di euro.

Il risultato da interessenze nelle partecipate al 30 giugno 2025 rifletteva i proventi derivanti dalla partecipazione nel Fondo Fleurs, ceduta nel mese di dicembre 2025.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 1,8 milione di euro rispetto a 2,5 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla riduzione degli interessi passivi, conseguente alla diminuzione sia dei tassi di interesse sia dell'esposizione media.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è pertanto negativo per 7,1 milioni di euro, rispetto a un valore positivo di 0,6 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, che includeva proventi non ricorrenti per complessivi 3,2 milioni di euro, relativi al risarcimento del danno riconosciuto alla controllata L'Orologio per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.

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.

Da un punto di vista economico, il settore Arte e Cultura ha registrato nel semestre ricavi pari a 6 milioni di euro, rispetto ai 4,9 milioni di euro rilevati al 30 giugno 2025.

L'incremento è principalmente riconducibile al positivo andamento degli eventi ospitati presso il Palazzo del Ghiaccio e alle attività dei servizi integrati per l'arte svolte da Open Care, che nel semestre in esame hanno beneficiato soprattutto della crescita dei servizi di art consulting.

La crescita dei ricavi ha avuto un impatto positivo anche sulla redditività operativa: il margine operativo lordo al 30 giugno 2026 si attesta a 2,7 milioni di euro, rispetto a 1,6 milioni di euro al 30 giugno 2025. Analogamente, il risultato ante imposte del settore è pari a 2,1 milioni di euro, in aumento rispetto ai 0,9 milioni di euro registrati al 30 giugno 2025.

Alberghiero

Il settore alberghiero ha evidenziato, nel corso del periodo in esame, una crescita dei ricavi di circa 0,6 milioni di euro, passando da 2,9 milioni di euro al 30 giugno 2025 a 3,5 milioni di euro al 30 giugno 2026. La significativa crescita dei ricavi, principalmente attribuibile all'incremento delle tariffe medie applicate in occasione dell'evento olimpico Milano-Cortina 2026, ha determinato un corrispondente miglioramento della marginalità operativa, con un incremento del margine operativo lordo di 0,4 milioni di euro, da 0,5 milioni di euro al 30 giugno 2025 a 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2026.

Il miglioramento si riflette anche a livello di risultato ante imposte, positivo per 0,7 milioni di euro, rispetto a 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2025.

Altre attività

Nel corso del primo semestre 2026 le altre attività hanno registrato un margine operativo lordo negativo di 1,6 milioni di euro, in linea con il dato al 30 giugno 2025. Il risultato ante imposte migliora invece di 0,4 milioni di euro, con una riduzione della perdita da 1,6 milioni di euro a 1,2 milioni di euro, principalmente grazie ai proventi finanziari derivanti dal reinvestimento della liquidità ottenuta con la cessione di Forumnet Holding.

Indicatori Alternativi di Performance

In applicazione della Comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015, che recepisce in Italia gli orientamenti sugli Indicatori Alternativi di Performance (di seguito anche “IAP”) emessi dall’ESMA, nel presente paragrafo sono riportati i principali indicatori economici, finanziari e non finanziari utilizzati dal management per monitorare l’andamento economico e finanziario del Gruppo, alternativi agli indicatori definiti o specificati nella disciplina applicabile all’informativa finanziaria.

Il Gruppo ritiene che le informazioni fornite dagli IAP siano un ulteriore importante parametro utilizzato per la valutazione della performance aziendale, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l’andamento economico e finanziario della stessa. La rilevanza degli IAP per la Direzione aziendale è confermata anche fatto che risultano coerenti con il modo in cui la stessa considera l’azienda (c.d. “management view”), sia per quanto attiene le valutazioni di natura economica che patrimoniale e finanziaria.

Per una corretta interpretazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, si evidenzia che gli stessi sono determinati a partire dal bilancio e da elaborazioni effettuate sulla base delle risultanze della contabilità generale e gestionale. Gli IAP non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci del Gruppo e, pur essendo derivati dai bilanci, non sono soggetti a revisione contabile. Gli IAP non devono quindi essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento. Inoltre, le modalità di determinazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altre società e quindi con esse comparabili.

Si riportano nel seguito i principali IAP utilizzati dal Gruppo, alcuni dei quali hanno rilievo anche nell’ambito della presente Relazione finanziaria semestrale.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura economica:

- Margine operativo lordo
- Margine operativo netto

Per le definizioni di tali IAP, delle componenti che li costituiscono, delle basi di calcolo adottate e delle modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Conto economico consolidato riclassificato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2026”.

Per quanto riguarda gli aspetti patrimoniali e finanziari:

- Posizione finanziaria netta
- Capitale investito netto
- Rapporto di indebitamento contabile

- Rapporto di indebitamento
- Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto
- Indica di copertura del Capitale investito netto con fonti durevoli

Per le definizioni, le componenti che li costituiscono, la base di calcolo adottata e le modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda il paragrafo “Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2026”.

Tutti gli IAP utilizzati riguardano le situazioni economiche e patrimoniali passate.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto, oltre a quanto descritto nel seguito si faccia riferimento anche al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2026”, il tutto da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025.

Con riferimento al comparto immobiliare, che mostra un maggiore grado di rigidità in termini di abbinamento di fabbisogni finanziari e relative coperture, gli Amministratori di Brioschi Sviluppo Immobiliare hanno elaborato un piano finanziario relativo all'ultimo trimestre del 2026 e agli esercizi 2027 e 2028, coerentemente con la durata del Consiglio di amministrazione di nuova nomina. Il piano prevede la cessione di alcuni asset di proprietà, anche con l'eventuale coinvolgimento dell'azionista di riferimento, principalmente relativi al comparto di Milanofiori Nord. Le suddette cessioni saranno in grado di garantire la copertura del fabbisogno finanziario (in termini di rimborso dei finanziamenti in essere, di investimenti previsti e di esigenze operative) previsto lungo l'orizzonte previsionale di piano, pari a circa 41 milioni di euro.

Peraltro, anche nell'eventualità che i flussi finanziari sottostanti alcune delle ipotesi di piano non si manifestassero, in tutto o in parte, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti, per complessivi circa 10 milioni di euro che, ove necessario, potrebbero essere almeno in parte sospesi e/o posticipati, con conseguente riduzione del fabbisogno finanziario.

In aggiunta, il Gruppo Brioschi dispone di un patrimonio costituito da asset di rilevante entità, la cui eventuale cessione, allo stato non prevista nei piani aziendali, potrebbe contribuire a fronteggiare ulteriori fabbisogni finanziari. Infine, le consolidate relazioni con il sistema finanziario potrebbero consentire, ove necessario, di rimodulare e assorbire eventuali fabbisogni temporanei derivanti da ritardi nella realizzazione delle cessioni previste dal piano.

Per quanto riguarda invece le attività non immobiliari, il 31 marzo 2026 il Gruppo ha definito la cessione del settore operativo dell'Intrattenimento, facente capo alla controllata Forumnet Holding, per un corrispettivo di complessivi 113 milioni di euro.

L'effetto finanziario complessivo dell'operazione è pari a circa 86 milioni di euro, di cui circa 53 milioni di euro di disponibilità monetarie e circa 33 milioni di euro attribuibili al deconsolidamento di passività finanziarie.

Per le altre attività non immobiliari (principalmente Arte e Cultura e Alberghiero) si ritiene che le positive performance operative consuntivate nonché quelle attese per il futuro possano continuare a generare flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

Sulla base delle considerazioni riportate, dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali, dei risultati operativi e finanziari conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, dei crediti finanziari correnti (45 milioni di euro) e delle disponibilità liquide esistenti alla data di redazione del bilancio (24 milioni di euro), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato di Bastogi al 30 giugno 2026.

Fatti di rilievo del periodo

Bastogi

Cessione della partecipazione in Forumnet Holding

Il 31 marzo 2026, la capogruppo Bastogi ha perfezionato la dismissione del settore operativo dell'intrattenimento tramite la cessione del 100% del capitale di Forumnet Holding S.p.A. al gruppo internazionale Live Nation. Fanno capo a Forumnet Holding (di seguito anche "Gruppo Forumnet"), direttamente e indirettamente, le partecipazioni al capitale delle seguenti società controllate:

- Forumnet S.p.A., partecipata al 100% da Forumnet Holding S.p.A.;
- Forum S.s.d.r.l., partecipata al 100% da Forumnet S.p.A.;
- Carroponte S.r.l., partecipata al 60% da Forumnet S.p.A.;
- Compagnia della Rancia S.r.l., partecipata al 100% da Forumnet Holding S.p.A.;
- Spettacoli Internazionali S.r.l., partecipata al 100% da Forumnet Holding S.p.A..

Il Gruppo Forumnet è il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Nato nel 1990 con la costruzione dell'Unipol Forum di Assago, nel corso degli anni si è sviluppato diventando leader in Italia nello spettacolo dal vivo e nella gestione di impianti polivalenti per lo sport, la musica e lo spettacolo. Dal 2003 il Gruppo produce anche contenuti attraverso la Compagnia della Rancia S.r.l., punto di riferimento nella creazione e distribuzione di musical in lingua italiana. Il Gruppo Forumnet attualmente gestisce strutture di proprietà (Unipol Forum e Teatro Repower) e strutture in concessione (Kozel Carroponte).

Il corrispettivo della cessione è pari a 113 milioni di euro, determinati sulla base della situazione patrimoniale e finanziaria consuntiva alla data del closing.

Il meccanismo di determinazione del prezzo concordato tra le parti ha previsto che il valore economico dell'impresa indipendente dalla sua struttura finanziaria (Enterprise Value), determinato in 90 milioni di euro, venisse rettificato alla data del closing per tenere conto: (i) della posizione finanziaria netta del Gruppo Forumnet e (ii) dello scostamento del capitale circolante netto consolidato rispetto a un ammontare target previamente definito dalle parti.

L'operazione ha generato effetti economici positivi per complessivi circa 77 milioni di euro nel bilancio consolidato (inclusivi della plusvalenza da cessione, dei proventi derivanti dalla gestione dell'attività sino alla data di cessione e dei relativi effetti fiscali) e circa 94 milioni di euro nel bilancio d'esercizio. L'effetto finanziario complessivo dell'operazione è positivo per circa 86 milioni di euro, di cui circa 53 milioni di euro derivanti dall'incremento delle disponibilità liquide del Gruppo e circa 33 milioni di euro attribuibili al deconsolidamento di passività finanziarie.

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi, riunitasi il 22 maggio 2026 in sede ordinaria, che evidenzia una perdita d'esercizio pari a 2.823.202 euro, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio e di distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0135 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, per complessivi 1.502.519,17 euro, mediante parziale utilizzo, per pari importo, della riserva da fusione

e scissione pari a 76.580.293 euro. Il dividendo è stato posto in pagamento a partire dal 17 giugno 2026, con stacco cedola il 15 giugno 2026.

Nuovo assetto delle cariche sociali

Il 14 maggio 2026 il consiglio di amministrazione ha nominato Direttore Generale Fabio Vittorio Crosta, dirigente del Gruppo dal 2005.

Il 4 giugno 2026, l'amministratore delegato Andrea Raschi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di amministratore delegato e di consigliere di amministrazione della capogruppo Bastogi, in conseguenza della sua nomina ad amministratore delegato della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. Il consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A., nel prendere atto delle dimissioni di Andrea Raschi, al fine di assicurare la continuità gestionale e il tempestivo ripristino del pieno assetto di governance della società, ha accolto le contestuali dimissioni di Marco Cabassi dalla carica di presidente del consiglio di amministrazione e ha deliberato di nominare Giulio Ferrari, già vice presidente, quale presidente del consiglio di amministrazione, nonché Marco Cabassi quale amministratore delegato della società. A seguito di quanto descritto, il 25 giugno 2026, il Consiglio di amministrazione della capogruppo Bastogi ha deliberato di nominare per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, l'avv. Stefano Longhini quale nuovo Consigliere di Amministrazione.

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

Modifica del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro

Milanofiori Sviluppo, con riferimento al finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro che aveva tra l'altro a garanzia le quote del Fondo Fleurs, ha ottenuto dalla controparte bancaria la possibilità di limitare il rimborso anticipato obbligatorio a 5 milioni di euro, anziché procedere all'estinzione integrale, prorogando per due anni (nuova scadenza al 31 gennaio 2028) la durata del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro. Infine, sono state ottenute anche:

- una revisione del tasso di interesse sulla base del tasso Euribor semestrale maggiorato di uno spread con base 250 bps e step-up semestrali fino a 340 bps;
- una revisione del parametro Loan to Value che non dovrà mai essere superiore al 50%.
- conferma della garanzia ipotecaria sull'area residua da sviluppare a Milanofiori Nord.

S'Isca Manna (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Cessione di un complesso immobiliare a Pula

Nell'ambito del processo di dismissione degli immobili minori e non strategici per il Gruppo, il 30 giugno 2026 la controllata S'Isca Manna ha ceduto a terzi un complesso immobiliare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale situato a Pula (Cagliari) per un corrispettivo di 1,65 milioni di euro. A livello di bilancio consolidato la cessione non ha generato effetti economici significativi.

Eventi successivi al 30 giugno 2026

Non si segnala alcun evento successivo alla chiusura del periodo.

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 alcuni elementi di resilienza dell'economia italiana, tra cui il positivo andamento del mercato del lavoro, il contesto macroeconomico permane caratterizzato da elevata incertezza, riconducibile principalmente alle tensioni geopolitiche e commerciali, agli effetti dei conflitti in corso, alla volatilità dei prezzi delle materie prime energetiche e all'andamento dei tassi di interesse. Tale scenario continua a riflettersi sulle prospettive di crescita economica e sulle condizioni di finanziamento, determinando un quadro nel quale i tempi e le condizioni di realizzazione delle operazioni di investimento e disinvestimento possono essere soggetti a elementi di variabilità. Tutte le considerazioni relative all'evoluzione prevedibile della gestione sono pertanto formulate tenendo conto di tale contesto macroeconomico di riferimento.

Per quanto riguarda il settore immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare e alla valorizzazione degli immobili di proprietà in portafoglio.

A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto e alla revisione del mix commerciale delle grandi superfici di vendita.

Per l'area di Rozzano, proseguiranno le attività di valorizzazione, in particolare mediante lo studio di un nuovo masterplan per il settore sud del comparto, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per consolidare le diverse attività proseguendo con la valorizzazione dei servizi per l'arte e con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di sviluppo e valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, in linea con i piani aziendali proseguiranno le attività di miglioramento gestionale.

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto".

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 46 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

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 Cassazione¹ 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 interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda*

¹ 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.

(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. Con ordinanza del 5 dicembre 2024 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso di Bastogi e dichiarato inammissibile il controricorso degli eredi della Sig.ra La Rosa.

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.

Con ordinanza pubblicata in data 16 giugno 2025 la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso degli eredi della Sig.ra La Rosa e ha disposto il rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, affinché provveda nel merito dell'appello a suo tempo proposto da Bastogi avverso la sentenza di primo grado n. 22438/2007 del Tribunale di Roma.

Gli eredi della sig.ra La Rosa hanno riassunto il giudizio dinanzi alla Corte d'Appello di Roma con atto in data 15 settembre 2025. L'udienza di comparizione si è tenuta in forma cartolare in data 14 gennaio 2026; all'esito, la Corte d'Appello di Roma ha dichiarato la contumacia e ha fissato al 20 ottobre 2027 il termine per lo scambio di note telematiche di discussione ai sensi dell'art. 350-bis, comma 2, c.p.c., con termine anteriore di 30 giorni per il deposito delle note conclusionali.

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 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 viene ascritta la responsabilità a Bastogi, di cui viene chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e trasmessi per via ereditaria agli eredi e/o, iure proprio, direttamente dai congiunti.

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

Ad oggi:

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

- l'impugnazione da parte degli Eredi Caporali e l'impugnazione incidentale da parte di Bastogi e Sofir's della sentenza n. 31 dell'8 febbraio 2022 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo, che aveva rigettato nel merito le domande dei ricorrenti ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto;
8. in data 27 luglio 2023, le parti hanno definito in via transattiva il giudizio avviato avanti il Tribunale di Milano nei confronti di Bastogi da parte degli eredi del sig. Omero Galassi, con i quali Sofir's aveva già stipulato una transazione per la propria quota di responsabilità;
 9. in data 7 novembre 2024 il giudizio avviato avanti il Tribunale di Arezzo nei confronti di Bastogi dagli eredi del sig. Paolo Landini è stato dichiarato estinto ex art. 309 c.p.c., a seguito di accordo transattivo;
 10. con sentenze nn. 570 e 702 pronunciate rispettivamente in data 17 ottobre 2024 e 5 dicembre 2024, la Corte d'Appello di Firenze, superando le sentenze di primo grado nn. 57 e 58/2022 del Tribunale di Arezzo che avevano visto soccombente Bastogi nei confronti, rispettivamente, degli Eredi del sig. Mario Rossi e del sig. Antonio Colonna (pur senza liquidare in favore degli eredi alcun risarcimento esigibile, dovendo tenersi conto degli indennizzi già ricevuti da INAIL, nella specie di ammontare superiore al danno quantificato), nonché dell'interveniente INAIL (la quale chiedeva a Bastogi il rimborso degli indennizzi pagati a titolo previdenziale), ha definito i giudizi di appello aventi ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli eredi ricorrenti, dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto della definizione transattiva tra le parti;
 11. con sentenza n. 710/2025 in data 27 novembre 2025 la Corte d'Appello di Firenze, superando la sentenza di primo grado n. 14/2022 che aveva visto soccombente Bastogi nei confronti degli Eredi del sig. Giancarlo Agnolucci (pur senza liquidare in favore degli eredi alcun risarcimento esigibile, dovendo tenersi conto degli indennizzi già ricevuti da INAIL, nella specie di ammontare superiore al danno quantificato), ha definito il giudizio di appello tra Bastogi, Sofir's e gli Eredi Agnolucci, dichiarando la cessazione della materia del contendere in ragione degli accordi transattivi intervenuti tra le parti;
 12. con ricorso depositato in data 2 maggio 2024 INAIL ha convenuto Bastogi e RFI avanti al Tribunale di Arezzo per ottenere il rimborso di quanto versato al sig. Agnolucci e ai suoi superstiti per la malattia professionale dell'assicurato, per complessivi Euro 345.931,03. Il giudizio è allo stato sospeso ex art. 295 c.p.c.;
 13. con sentenza n. 547/2025 in data 2 ottobre 2025 la Corte d'Appello di Firenze, superando la sentenza di primo grado n. 221/2022 che aveva visto soccombente Bastogi nei confronti degli Eredi del sig. Giancarlo Martini (pur senza liquidare in favore degli eredi alcun risarcimento esigibile, dovendo tenersi conto degli indennizzi già ricevuti da INAIL, nella specie di ammontare superiore al danno quantificato), ha definito il giudizio di appello, dichiarando la cessazione della materia del contendere in ragione degli accordi transattivi intervenuti tra le parti;
 14. in data 8 giugno 2026 il giudizio avviato avanti il Tribunale di Arezzo nei confronti di Bastogi dagli eredi del sig. Vito Capecchi è stato dichiarato estinto ex art. 306 c.p.c., a seguito di accordo transattivo.

Per completezza, si segnala che:

1. a partire dal 2014, relativamente alla pretesa responsabilità di Bastogi per la asserita assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la Società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei sig.ri Dario Olivieri, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Giorgio Beucci, Silvano Buzzini, Mario Spigoli e Generoso Vitillo, e

- di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci, nonché dalla sig.ra Wilma Zelli quale ulteriore erede di Giancarlo Agnolucci e da ultimo della sig.ra Carla Mori quale erede del sig. Angiolo Mori. 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;
2. a partire dal 2019 Bastogi ha ricevuto diffide stragiudiziali dell'INAIL - in via di surroga e/o rivalsa - a restituire gli importi pagati a titolo di indennità di malattia professionale e/o rendita ai superstiti corrisposta dall'INAIL stessa ai sig.ri Giancarlo Martini, Vito Capecchi, Alfredo Migliorini, Domenico Ponticelli, Mario Moretti, Dario Olivieri, Emilio Caneschi, Luciano Alpini, Mario Giusti, Benito Caporali, Gianfranco Gabrielli, Vinicio Baglioni. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche tali richieste; allo stato, l'INAIL non risulta aver dato impulso giudiziale alle predette diffide (mentre è intervenuta nei giudizi instaurati dagli Eredi Colonna e dagli Eredi Rossi, ed ha promosso separato giudizio, oggi sospeso, in relazione alla posizione di Giancarlo Agnolucci, come sopra riferito ai punti 10 e 12).

Nei giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali, Capecchi 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 taluni crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale e stragiudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem e da INAIL, e la condanna di Sofir's a tenere Bastogi indenne degli eventuali esborsi conseguenti alla pronuncia di eventuali decisioni di condanna contro Bastogi e a favore di uno o più degli ex lavoratori Sacfem o dei propri eredi, o dell'INAIL. Con sentenza n. 9952/2023 dell'11 dicembre 2023, notificata in data 29 dicembre 2023, il Tribunale di Milano ha respinto le domande di Bastogi, condannandola a rifondere a Sofir's le spese di lite. Il successivo appello di Bastogi è stato rigettato dalla Corte d'Appello di Milano con sentenza in data 13 novembre 2025 n. 3083/2025. Con ricorso in Cassazione notificato a Sofir's in data 22 gennaio 2026 e depositato in data 4 febbraio 2026, Bastogi ha chiesto la cassazione della sentenza di appello sulla scorta di quattro motivi di impugnazione. Il giudizio ha assunto n. RG. 2751/2026. In data 2 marzo 2026 Sofir's si è costituita nel giudizio di Cassazione chiedendo il rigetto del ricorso di Bastogi. Ad oggi non è ancora stata fissata l'adunanza avanti la Suprema Corte.

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
Marco Cabassi

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 30 giugno 2026*

		Valori espressi in migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	NOTE	30 giu 2026	30 giu 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	16.278	13.461
Proventi e altri ricavi	2	188	3.734
- di cui non ricorrenti		0	3.148
Variazione delle rimanenze	3	(4.124)	168
Costi per acquisto di beni	4	(1.381)	(412)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(306)	(173)
Altri costi per servizi	6	(6.480)	(6.241)
Costi per godimento beni di terzi	7	(82)	(65)
Costi per il personale	8	(4.510)	(4.552)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(1.984)	(2.009)
Altri costi operativi	10	(1.399)	(1.337)
RISULTATO OPERATIVO		(3.800)	2.574
Risultato da partecipazioni	11	9	532
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	12	0	(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(1.795)	(2.818)
- di cui non ricorrenti		0	27
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(5.586)	279
Imposte del periodo	14	631	365
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(4.955)	644
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	15	76.844	4.298
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		71.889	4.942

ATTRIBUIBILE A:

Gruppo	74.744	4.605
Azionisti Terzi	(2.855)	337

* 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 46.

GRUPPO BASTOGI**Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2026**

Valori espressi in migliaia di euro		
Descrizione	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Utile / (perdita) del periodo	71.889	4.942
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(56)	81
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	35	35
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	(21)	116
Totale Utili / (perdite) complessivi	71.868	5.058
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	74.722	4.687
Azionisti terzi	(2.854)	371

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2026*

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2026	31 dic. 2025
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	32.758	54.953
Investimenti Immobiliari	18	104.147	105.197
Attività immateriali	19	85	132
Partecipazioni	20-21	297	313
Crediti verso società correlate	22	61	61
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	23	1.345	1.505
Attività per imposte anticipate	24	1.172	1.375
		139.865	163.536
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	25	94.175	98.409
Attività finanziarie	26	45.018	18
Crediti commerciali	27	5.419	10.427
Crediti verso società correlate	28	5	1
Altri crediti ed attività correnti	29	1.983	3.891
Disponibilità liquide	30	24.317	26.697
		170.917	139.443
TOTALE ATTIVITA'		310.782	302.979

* 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 46

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2026*

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	30 giu. 2026	31 dic 2025
PATRIMONIO NETTO	31		
Capitale sociale		49.116	49.116
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(1.932)	(15.644)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(281)	(258)
Utile (perdita) del periodo		74.744	15.215
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		123.126	49.908
Capitale e riserve di terzi	32	59.320	62.132
PATRIMONIO NETTO		182.446	112.040
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	33	36.911	62.194
Passività da leasing	35	24.491	28.262
Fondo rischi ed oneri	36	1.276	2.417
Fondo trattamento fine rapporto	37	3.517	4.253
Passività per imposte differite	38	15.362	15.669
Altre passività non correnti	39	2.374	2.651
		83.931	115.446
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	40	5.936	22.303
Passività da leasing	35	5.425	4.476
Debiti commerciali	41	21.545	26.102
Debiti tributari	42	2.686	3.227
Altri debiti e passività correnti	43	8.813	19.385
		44.405	75.493
TOTALE PASSIVITA'		128.336	190.939
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		310.782	302.979

* 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 46.

GRUPPO BASTOGI

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro							Totale
	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	
Saldo al 31 dicembre 2024	49.116	(9.641)	1.479	(5.246)	(482)	35.226	59.525	94.751
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	4.605	82	4.687	372	5.059
Dividendi	0	0	0	(757)	0	(757)	0	(757)
Annullamento di azioni proprie	0	9.641	0	(9.641)	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30 giugno 2025	49.116	0	1.479	(11.039)	(400)	39.156	59.897	99.053

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Saldo al 31 dicembre 2025	49.116	0	1.479	(429)	(258)	49.908	62.132	112.040
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	74.744	(23)	74.721	(2.852)	71.869
Dividendi	0	0	0	(1.503)	0	(1.503)	0	(1.503)
Annullamento di azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	40	40
Saldo al 30 giugno 2026	49.116	0	1.479	72.812	(281)	123.126	59.320	182.446

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

GRUPPO BASTOGI

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu 2026	30 giu 2025
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		71.889	4.942
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni	11	(9)	(532)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	12	0	9
Oneri finanziari	13	2.549	3.556
Proventi finanziari	13	(522)	(174)
Imposte sul reddito	14	(631)	1.510
Ammortamenti e svalutazioni	9	2.475	2.982
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie		219	501
Svalutazioni nette delle rimanenze		3.750	0
(Plusvalenze) minusvalenze da cessione partecipazioni		(71.376)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		482	(103)
Decremento (incremento) delle attività correnti		1.739	1.262
Incremento (decremento) delle passività correnti		(5.342)	(2.501)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(1.584)	(296)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		3.639	11.156
Oneri finanziari corrisposti		(2.250)	(3.520)
Imposte sul reddito corrisposte		(126)	(206)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		1.263	7.430
- di cui da attività cessate		1.953	2.817
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(349)	(960)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		54.730	104
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(45.000)	0
Incaso dividendi		18	560
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		9.399	(296)
- di cui da attività cessate		54.768	(359)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento delle passività finanziarie		0	2.235
Rimborso debiti verso banche		(9.518)	(6.307)
Rimborso passività da leasing		(2.021)	(2.455)
Dividendi pagati		(1.503)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(13.042)	(6.527)
- di cui da attività cessate		(432)	(2.907)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(2.380)	607
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		26.697	11.659
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		24.317	12.266

* 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 46.

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 34, 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. 2026	di cui parti correlate	30 giu. 2025	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.278	4	13.461	3
Proventi e altri ricavi	188		3.734	
- di cui non ricorrenti	0		3.148	
Variazioni delle rimanenze	(4.124)		168	
Costi per acquisto di beni	(1.381)		(412)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(306)		(173)	
Altri costi per servizi	(6.480)	(1.469)	(6.241)	(1.342)
Costi per godimento beni di terzi	(82)		(65)	
Costi per il personale	(4.510)	(729)	(4.552)	(892)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.984)		(2.009)	
Altri costi operativi	(1.399)		(1.337)	
RISULTATO OPERATIVO	(3.800)	(2.194)	2.574	(2.231)
Risultato da partecipazioni	9	9	532	532
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	(9)	(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.795)	(1)	(2.818)	10
- di cui non ricorrenti	0		27	
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.586)	(2.186)	279	(1.698)
Imposte del periodo	631		365	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.955)	(2.186)	644	(1.698)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' DISCONTINUATA	76.844	(333)	4.298	(485)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	71.889	(2.519)	4.942	(2.183)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Bastogi S.p.A. (la Capogruppo, la Società o Bastogi), 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 Open Care e Frigoriferi Milanesi (società operanti nel settore Arte e Cultura nell’ambito del polo di via Piranesi a Milano) e ad altre società.

Il Gruppo opera nei seguenti settori operativi:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, nel seguito “Gruppo Brioschi”, ed altre partecipazioni minori);
- Arte e Cultura (Open Care e Frigoriferi Milanesi);
- Alberghiero (H2C Gestioni detenuta dal Gruppo Brioschi);
- Altre attività minori

Il 31 marzo 2026 Bastogi ha ceduto la partecipazione in Forumnet Holding (società holding di un gruppo operante nel settore dell’intrattenimento) al gruppo Live Nation, principale operatore mondiale nel settore dell’intrattenimento dal vivo, con conseguente dismissione del relativo settore operativo.

Come evidenziato sopra, a seguito della cessione del settore dell’intrattenimento, l’attività alberghiera, precedentemente aggregata con le altre attività minori, viene ora esposta come settore autonomo in quanto rilevante secondo i parametri dimensionali previsti dal principio IFRS 8.

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 2026 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 25 settembre 2026.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 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 2026 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 2025, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2026". 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, come descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze a cui il gruppo Bastogi è esposto" a cui si rinvia.

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, saranno 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 l'attuale contesto internazionale permane caratterizzato da elevata complessità e volatilità, anche in ragione dei diversi conflitti in corso e dei relativi impatti sull'economia, sui mercati finanziari e sugli scambi commerciali. In tale scenario, le previsioni circa l'evoluzione del contesto macroeconomico, finanziario e gestionale restano soggette a un elevato grado di incertezza.

Gli investimenti immobiliari e le rimanenze 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 2025.

Si segnala che al 30 giugno 2026 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto contabile del Gruppo.

In detto contesto gli Amministratori, tenendo in considerazione l'attuale contesto di mercato e l'evoluzione del quadro macroeconomico, non hanno identificato elementi che richiedessero una modifica dei principali parametri di input delle valutazioni di impairment. Per altre finalità, si è comunque proceduto 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 ad eccezione di quanto evidenziato al paragrafo 3.

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 2026.

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 di 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 consolidata, il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario consolidato 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 proquota 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 2026, 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	50,608
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
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
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Bastogi spa	100,00
Società Cueva Azul ltd	Londra	31 dicembre	0,04	Porta Ticinese srl	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Bastogi 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
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 in liquidazione	Milano	31 dicembre	10	Open Care spa	90,00
Immobiliare Cascina di Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	75,00

Oltre alla cessione della partecipazione in Forumnet Holding nel corso del periodo si è conclusa la procedura di liquidazione della controllata H2C srl.

Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS accounting standards applicabili dal 1° gennaio 2026

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 2025, si segnala quanto riportato nel seguito.

- Il 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7*”. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. *green bonds*). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
 - chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2026. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato “*Annual Improvements Volume 11*”. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*;
 - IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures* e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 *Financial Instruments*;
 - IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*; e
 - IAS 7 *Statement of Cash Flows*.

Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2026. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS accounting standards omologati dall'unione europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2026

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2026.

- Il 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio “*IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*” che sostituirà il principio “*IAS 1 Presentation of Financial Statements*”. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio 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 16.278 migliaia di euro (13.461 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	5.744	4.690
Ricavi per affitti attivi	3.778	4.489
Ricavi per servizi alberghieri	3.513	2.885
Ricavi per cessione unità immobiliari	1.650	-
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	589	575
Ricavi per vendita prodotti panificazione e sommin. alimenti e bevande	413	369
Altri ricavi	591	453
TOTALE	16.278	13.461

I ricavi per servizi per l'arte e cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory in liq. e Frigoriferi Milanesi. L'incremento è principalmente attribuibile al positivo andamento degli eventi ospitati presso il Palazzo del Ghiaccio e alle attività dei servizi integrati per l'arte svolte da Open Care, che nel semestre in esame hanno beneficiato soprattutto della crescita dei servizi di art consulting.

Gli affitti attivi ammontano a 3.778 migliaia di euro (4.489 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (3.469 migliaia di euro rispetto a 4.263 migliaia di euro al 30 giugno 2025). La riduzione degli affitti è principalmente attribuibile alle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, detenuti dalla controllata Milanofiori 2000, attualmente in fase di ricommercializzazione.

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 2026 a 3.513 migliaia di euro (2.885 migliaia al 30 giugno 2025) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni; la significativa crescita dei ricavi è principalmente attribuibile all'evento olimpico Milano-Cortina 2026.

I ricavi per cessioni di unità immobiliari realizzati nel semestre si riferiscono alla vendita di un complesso immobiliare denominato Le Arcate ubicato nella località Is Morus nel comune di Pula (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna. La cessione ha generato un margine negativo di 49 migliaia di euro interamente riconducibile ai costi di intermediazione di cui alla nota 6.

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, vendita e somministrazione di alimenti e bevande si riferiscono all'attività della società Cascina Sant'Alberto. L'incremento rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile allo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti alimentari e somministrazione di alimenti e bevande con l'insegna “Cas'A – Cascina S. Alberto” effettuata presso i locali di Piazzale Baracca a Milano concessi in locazione dalla controllata Varsity.

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

2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 188 migliaia di euro (3.734 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono relativi principalmente a sopravvenienze attive di varia natura ed a indennizzi assicurativi. Nel primo semestre dell'esercizio precedente la voce includeva l'importo di 3.148 migliaia di euro relativo a quanto riconosciuto a titolo di risarcimento del danno alla controllata L'Orologio per il ritardo nello sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo pari a 4.124 migliaia di euro (positivo per 168 migliaia di euro al 30 giugno 2025).

L'importo si compone di variazioni negative derivanti:

- dalla svalutazione del terreno di proprietà della controllata Muggiana per 3.750 migliaia di euro, come conseguenza dell'adeguamento del valore di iscrizione in bilancio al valore di mercato risultante da perizia aggiornata e predisposta da un esperto terzo indipendente;
- dalla cessione dell'immobile di proprietà della controllata S'Isca Manna a Pula (Cagliari) per 1.650 migliaia di euro;

e variazioni positive riguardanti:

- l'acquisto per la rivendita di un'opera d'arte da parte della controllata Open Care per 970 migliaia di euro;
- i costi capitalizzati nel periodo relativi ai progetti di sviluppo relativi al comparto di Milanofiori Nord ad Assago e al comparto di Milanofiori Sud a Rozzano per 306 migliaia di euro.

4. Costo per acquisto di beni

Ammontano a 1.381 migliaia di euro (412 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e si riferiscono principalmente:

- per 1.009 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura".
- per 210 migliaia di euro all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;
- per 154 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;

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 306 migliaia di euro (173 migliaia di euro al 30 giugno 2025), include i costi sostenuti nel primo semestre per lo sviluppo dei comparti di Milanofiori Nord ad Assago e Milanofiori Sud a Rozzano.

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 6.480 migliaia di euro (6.241 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.265	1.188
Energia elettrica ed altre utenze	762	763
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	721	667
Prestazioni varie da terzi	655	696
Manutenzione immobili	517	572
Spese pulizia	297	288
Assicurazioni e fidejussioni	296	288
Spese condominiali e comprensoriali	218	149
Commissioni e spese di intermediazione	205	136
Prestazioni revisione contabile	200	194
Servizio di sorveglianza	177	154
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	176	183
Costi per assistenza servizi informatici	144	148
Spese di quotazione in borsa	128	127
Commissioni e spese bancarie	107	101
Spese di rappresentanza	93	49
Buoni pasto	72	71
Spese per operazioni doganali	37	39
Pubblicità e comunicazione	25	20
Altri costi	385	408
TOTALE	6.480	6.241

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 è principalmente riconducibile alle attività svolte sugli immobili di proprietà delle società del gruppo.

La voce “Commissioni e spese di intermediazione” include 49 migliaia di euro relativi alle cessioni immobiliari di cui alla nota 1.

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

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 82 migliaia di euro (65 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di durata annuale e ai 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 4.510 migliaia di euro (4.552 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Salari e stipendi	3.280	3.276
Oneri sociali	1.034	1.060
Costi per TFR	176	207
Altri costi per il personale	20	9
TOTALE	4.510	4.552

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

Al 30 giugno 2026 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 153 (invariato rispetto al 30 giugno 2025).

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

	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Categoria:		
- dirigenti	11	13
- quadri	18	16
- impiegati	75	86
- operai	31	25
- contratti a chiamata	18	13
TOTALE	153	153

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 131, rispetto a 137 allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.984 migliaia di euro (2.009 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Ammortamento attività materiali	1.968	1.988
Ammortamento attività immateriali	16	21
TOTALE	1.984	2.009

10. Altri costi operativi

Ammontano a 1.399 migliaia di euro (1.337 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
IMU	1.027	960
Altre imposte e tasse	173	207
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	38	71
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	31	36
Altri oneri	130	63
TOTALE	1.399	1.337

11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto, che evidenzia un valore positivo di 9 migliaia di euro (532 migliaia di euro al 30 giugno 2025), risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Fondo Fleurs	0	528
Koinetica	9	18
Sinderrota	0	(14)
TOTALE	9	532

Il peggioramento della voce rispetto al primo semestre dell'anno precedente è principalmente riconducibile al venir meno dei risultati economici positivi del Fondo Fleurs, la cui partecipazione è stata oggetto di cessione il 1° dicembre 2025.

12. Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto mostra un valore pari a zero (negativo per 9 migliaia di euro al 30 giugno 2025).

13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 1.795 migliaia di euro (2.818 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	0	10
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	27	30
- proventi vari	495	78
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	522	118
Oneri finanziari		
- Verso altri	(2.317)	(2.936)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(2.317)	(2.936)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(1.795)	(2.818)

La voce “Proventi vari” al 30 giugno 2026 include gli interessi attivi maturati sugli strumenti di reinvestimento di parte della liquidità ottenuta con la cessione di Forumnet Holding (324 migliaia di euro).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 2.317 migliaia di euro (2.936 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. La variazione è principalmente dovuta alla minore esposizione media registrata nel periodo e alla diminuzione dei tassi di interesse di mercato.

14. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Imposte correnti	864	367
Imposte anticipate/differite	(230)	32
Imposte relative ad esercizi precedenti	(3)	(34)
TOTALE	631	365

15. Attività cessate

Il 31 marzo 2026 il Gruppo ha perfezionato la cessione della partecipazione in Forumnet Holding, per un corrispettivo complessivo pari a 113 milioni di euro.

Il gruppo facente capo a Forumnet Holding rappresentava un distinto e significativo settore operativo (“Intrattenimento”) del Gruppo ed è stato pertanto qualificato come attività operativa cessata ai sensi dell'IFRS 5.

Al 31 dicembre 2025 il settore dell’Intrattenimento non era stato classificato come posseduto per la vendita, non risultando a tale data soddisfatti i criteri previsti dall'IFRS 5 per tale classificazione. Conseguentemente, al 31 dicembre 2025 le attività e le passività facenti capo al gruppo Forumnet Holding erano incluse nelle rispettive voci della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata del Gruppo Bastogi e non erano oggetto di separata presentazione.

A seguito del perfezionamento della cessione nel corso del primo trimestre 2026, i risultati del settore dell’Intrattenimento sono presentati separatamente nel conto economico consolidato quali attività operative cessate.

Riportiamo nel seguito una disamina dei principali effetti economici, finanziari e patrimoniali (tutti i valori sono espressi in milioni di euro).

Risultato delle attività operative cessate

Il risultato delle attività operative cessate è così composto:

	2026	2025*
Ricavi	14	16
Costi operativi	(7)	(10)
Risultato operativo	7	6
Risultato ante imposte	7	6
Imposte sul reddito	(2)	(2)
Risultato netto delle attività operative cessate	5	4
Plusvalenza/(minusvalenza) derivante dalla cessione	73	-
Effetto fiscale sulla plusvalenza/(minusvalenza)	(1)	-
Risultato complessivo delle attività operative cessate	77	4

(*) I dati comparativi sono stati riclassificati ai fini della rappresentazione delle attività operative cessate.

La plusvalenza/(minusvalenza) derivante dalla cessione è stata determinata come differenza tra il corrispettivo della cessione, al netto dei relativi costi di vendita, e il valore contabile netto delle attività e passività trasferite alla data di perfezionamento dell'operazione.

Immobili, impianti e macchinari	21
Crediti verso Bastogi Spa	47
Disponibilità liquide	9
Altre attività correnti	6
(Debiti verso banche e leasing)	(33)
Altre passività correnti e non correnti	(12)
Capitale investito netto ceduto	38
Corrispettivo di cessione	113
Costi accessori di transazione	3
Plusvalenza/(minusvalenza) derivante dalla cessione	73

Effetti finanziari dell'operazione

Corrispettivo di cessione	113
(Debiti verso attività cessate)	(47)
(Costi accessori di transazione)	(3)
(Imposte sulla plusvalenza)	(1)
(Disponibilità liquide trasferite)	(9)
Effetto monetario complessivo della cessione	53
Deconsolidamento di passività finanziarie	33
Effetto finanziario complessivo per il Gruppo Bastogi	86

Riconciliazione con il rendiconto finanziario al 30 giugno 2026

Effetto monetario complessivo della cessione	53
Rettifica prezzo pagata successivamente	1

Imposte da pagare	1
Variazione disponibilità liquide nel rendiconto finanziario	55

16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
(Utile/perdite netto del periodo)	74.744.470	4.605.341
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>74.744.470</u>	<u>4.605.341</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	111.297.716	111.297.716
Totale numero di azioni	<u>111.297.716</u>	<u>111.297.716</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,672	0,041
- Diluito	0,672	0,041

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 32.758 migliaia di euro (54.953 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2026	120.085	46.327	20.663	187.075
Variazione area di consolidamento	(57.021)	(15.498)	(6.271)	(78.790)
Incrementi	201	24	255	480
Decrementi	(8)	0	(131)	(139)
Al 30 giugno 2026	63.257	30.853	14.516	108.626
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2026	(71.426)	(41.552)	(18.844)	(131.822)
Variazione area di consolidamento	37.566	13.399	5.928	56.893
Ammortamenti	(442)	(128)	(208)	(778)
Decrementi	8	0	131	139
Riclassifica	0	0	0	0
Al 30 giugno 2026	(34.294)	(28.281)	(12.993)	(75.568)
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2026	(165)	(135)	0	(300)
Al 30 giugno 2026	(165)	(135)	0	(300)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2026	48.494	4.640	1.819	54.953
Al 30 giugno 2026	28.798	2.437	1.523	32.758

Le voci "Terreni e fabbricati" e "Impianti e macchinari" ammontano complessivamente a 31.235 migliaia di euro e includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 30.183 migliaia di euro; in particolare:
 - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
 - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2026 di 11.865 migliaia di euro);
 - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2026 di 4.800 migliaia di euro);
 - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2026 di 414 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 2026 di 334 migliaia di euro).

- Immobile ad uso alberghiero ad Assago utilizzato nell'ambito del medesimo settore operativo, detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni (valore netto contabile al 30 giugno 2026 di 11.798 migliaia di euro, inclusivo dei relativi mobili e arredi);
 - Nell'ambito delle Altre attività, 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 2026 di 972 migliaia di euro).
- diritti d'uso relativi ai contratti di locazione pari a euro 126 migliaia di euro classificati nella voce "Terreni e Fabbricati".
- migliorie su Impianti pari a 926 migliaia di euro, principalmente relativi al comparto Milanofiori Nord.

La variazione del periodo (valore netto contabile pari a 21.897 migliaia di euro) è principalmente riconducibile al deconsolidamento delle attività di intrattenimento (principalmente Unipol Forum e teatro RePower ad Assago oltre il diritto d'uso degli spazi denominati "Carroponte" a Sesto San Giovanni) per effetto della cessione del Gruppo Forumnet Holding avvenuta il 31 marzo 2026, come ampiamente descritto alla nota 15.

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".

Al 30 giugno 2026 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore, come meglio descritto al paragrafo "Principi generali".

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2026	26.975	6.044	5.153	38.172
Incrementi	122	0	105	227
Decrementi	(2.031)	(1)	(569)	(2.601)
Al 30 giugno 2026	25.066	6.043	4.689	35.798
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2026	(14.943)	(5.987)	(4.488)	(25.418)
Ammortamenti	(153)	(27)	(123)	(303)
Decrementi	1.096	1	376	1.473
Al 30 giugno 2026	(14.000)	(6.013)	(4.235)	(24.248)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2026	12.032	57	665	12.754
Al 30 giugno 2026	11.066	30	454	11.550

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 del periodo è principalmente relativo al diritto d'uso degli spazi denominati "Carroponte" a Sesto San Giovanni (valore netto contabile pari a 836 migliaia di euro).

18. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 104.147 migliaia di euro (105.197 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
All'1 gennaio 2026	146.499	31.172	177.671
Incrementi	140	0	140
Al 30 giugno 2026	146.639	31.172	177.811
Ammortamenti accumulati			
All'1 gennaio 2026	(40.475)	(25.621)	(66.096)
Ammortamenti	(1.139)	(51)	(1.190)
Al 30 giugno 2026	(41.614)	(25.672)	(67.286)
Svalutazioni			
All'1 gennaio 2026	(6.376)	(2)	(6.378)
Al 30 giugno 2026	(6.376)	(2)	(6.378)
Valore contabile			
All'1 gennaio 2026	99.648	5.549	105.197
Al 30 giugno 2026	98.649	5.498	104.147

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2026 è riportata nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dallo IAS 40 nonché dalla raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

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 27.837 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valore sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (25.542 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.295 migliaia di euro).

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)	28.050	3.479	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)(***)	45.381	2.001	4%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.250	657	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.107	656	9%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.403	1.831	29%

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

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

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

19. Attività immateriali

Ammontano a 85 migliaia di euro rispetto a 132 migliaia di euro al 31 dicembre 2025 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

20. 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. 2026	Valore al 31 dic. 2025	Variazioni	% di possesso 30 giu. 2026	31 dic. 2025
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.)	77	86	(9)		
	<u>101</u>	<u>110</u>	<u>(9)</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	24	31	(7)		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>31</u>	<u>(7)</u>		
TOTALE	<u>127</u>	<u>143</u>	<u>(16)</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2026 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
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

21. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 170 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) e si riferisce alla partecipazione nella società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (per una quota di partecipazione del 3,56% del capitale sociale) e alla società Aetix (per una quota di partecipazione del 7,69% del capitale sociale sottoscritto).

22. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 61 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	322 (261)	322 (261)
TOTALE	61	61

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono interamente riconducibili alla società Sinderrota Srl beneficiaria di un finanziamento infruttifero da parte della società controllata Cascina Sant'Alberto.

23. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 1.345 migliaia di euro (1.505 migliaia di euro al 31 dicembre 2025), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Crediti commerciali	3.136	3.263
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	402	375
Altri crediti	300	360
(Fondo svalutazione crediti)	(2.493)	(2.493)
TOTALE	1.345	1.505

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 701 migliaia di euro (828 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) 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 (invariato rispetto al 31 dicembre 2025).

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

La voce “Altri crediti” è relativa a:

- 57 migliaia di euro a crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione, integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione invariato rispetto al 31 dicembre 2025;
- 243 migliaia di euro a depositi cauzionali.

24. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.172 migliaia di euro (1.375 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) 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 14.458 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 13.758 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (57.325 migliaia di euro);
- per 700 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (2.916 migliaia di euro).

ATTIVITA' CORRENTI

25. Rimanenze

Ammontano a 94.175 migliaia di euro (98.409 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) di cui 93.156 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2026 è riportato nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dalla raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2025 è attribuibile a:

- un decremento a seguito della svalutazione del Terreno di proprietà della controllata Muggiana per 3.750 migliaia di euro effettuata sulla base di apposita perizia aggiornata e predisposta da un esperto terzo indipendente;
- un decremento derivante dalla cessione immobiliare per 1.650 migliaia di euro attribuibile al complesso immobiliare denominato Le Arcate ubicato nel comune di Pula (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna (si rimanda alla Nota 1 ed alla relazione sulla gestione per maggiori informazioni);
- un decremento di 24 migliaia di euro al fine di riclassificare negli investimenti immobiliari alcuni costi capitalizzati;
- un incremento di 222 migliaia di euro per costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà delle controllate Immobiliare Cascina Concorezzo, Milanofiori 2000, Milanofiori Sviluppo e Infrafin (306 migliaia di euro di produzione dell'esercizio al netto di 84 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti);
- un incremento pari a 970 migliaia di euro per l'acquisto di un'opera d'arte da parte della controllata Open Care.

La voce “Rimanenze” è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 47.835 migliaia di euro (44.085 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

Alcuni immobili inclusi nella presente voce sono gravati da ipoteca, come specificato nella nota a commento della voce “Debiti verso banche”.

26. Attività finanziarie

Ammontano a 45.018 migliaia di euro (18 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e sono relative:

- per 45.000 migliaia di euro a strumenti finanziari (*time deposit*) sottoscritti dalla controllante nel corso del periodo nell’ambito della gestione della liquidità ottenuta con la cessione di Forumnet Holding;
- per 18 migliaia di euro ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S’Isca Manna.

27. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 5.419 migliaia di euro (10.427 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente al settore Arte e Cultura.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 23, il cui valore passa da 3.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2025 a 3.136 migliaia di euro al 30 giugno 2026.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 3.892 migliaia di euro (5.429 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

La variazione rispetto al 31 dicembre 2025 è principalmente riconducibile al deconsolidamento delle attività di intrattenimento conseguente la cessione di Forumnet Holding al Gruppo Live Nation (valore netto contabile pari a 6.198 migliaia di euro).

28. Crediti verso società correlate

Ammontano a 5 migliaia di euro (1 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

29. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 1.983 migliaia di euro (3.891 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Crediti per IVA	238	40
Crediti tributari	448	488
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	74	72
altri crediti	430	489
ratei e risconti attivi	793	2.802
TOTALE	1.983	3.891

I ratei e risconti attivi si riferiscono a intermediazioni su locazioni future e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

Il dato al 31 dicembre 2025 includeva un importo di 2.037 migliaia di euro relativo al settore dell'Intrattenimento

30. Disponibilità liquide

Ammontano a 24.317 migliaia di euro (26.697 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Depositi bancari	24.253	26.611
Denaro e valori in cassa	64	86
TOTALE	24.317	26.697

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

Al 30 giugno 2026 i depositi bancari includono conti vincolati per 801 migliaia di euro (10.518 migliaia di euro al 31 dicembre 2025). Come spiegato alla nota 33, nell'ambito del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo un importo di 5.000 migliaia di euro è stato utilizzato a rimborso anticipato obbligatorio del debito; inoltre, la controparte bancaria ha liberato il vincolo pignoratizio per la restante parte del debito originario (5.000 migliaia di euro).

Come descritto alla Nota 34, successivamente alla data di riferimento, il Gruppo ha creato una provvista finanziaria per un importo di 1.560 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR legato al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000.

PATRIMONIO NETTO

31. 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. 111.297.716 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 30 giugno 2026 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2025).

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 1.932 migliaia di euro (negativo per 15.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2025). La variazione è attribuibile:

- all'incremento di 15.215 migliaia di euro derivante dal riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2025;
- alla diminuzione di 1.503 migliaia di euro conseguente la delibera di distribuzione di dividendi del 22 maggio 2026.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 281 migliaia di euro (negativo per 258 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) 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 442 migliaia di euro (negativo per 460 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).
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 positivo pari a 161 migliaia di euro (positivo per 202 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

32. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 59.320 migliaia di euro (62.132 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 36.911 migliaia di euro (62.194 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

La variazione è principalmente riconducibile:

- all'uscita dall'area di consolidamento di Bastogi del gruppo Forumnet Holding a seguito della cessione della partecipazione della capogruppo in Forumnet Holding a Live nation avvenuta il 31 marzo 2026 (al 31 dicembre 2025 pari a 26.973 migliaia di euro);
- al rimborso anticipato obbligatorio, da parte della controllata Milanofiori Sviluppo, per 5 milioni di euro del finanziamento ipotecario di originari 10.000 migliaia di euro;
- al rimborso anticipato da parte della capogruppo del finanziamento concesso da BNL (debito complessivo residuo al 31 dicembre 2025 pari a 1.302 migliaia di euro).

Al 30 giugno 2026 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 15.944 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031
 - rimborso: 1.989 migliaia di euro nel proseguo del 2026, 4.059 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2027 e 13.838 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi;
 - 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;
 - i tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento strutturato sono scaduti il 31 dicembre 2024; pertanto dall'esercizio in corso la posizione debitoria è soggetta al rischio di variabilità di tasso d'interesse;
 - 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 2026 il parametro "*Debt Service Covered Ratio*" ("*DSCR*") non è risultato rispettato; la società controllata Milanofiori 2000 ha dunque posto rimedio alla violazione dell'obbligo di rispetto del parametro finanziario creando, entro la data di scadenza successiva (30 settembre 2026) una provvista di 1.560 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.

- per 6.241 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi acceso con la Banca Nazionale del Lavoro a valere sull'immobile di via Piranesi denominato "Frigoriferi Milanesi".
Le condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2033;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 350 bps;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile in Milano, per 15.200 migliaia di euro;
 - Il finanziamento prevede inoltre il rispetto di alcuni parametri finanziari (Loan to Value e Debt Service Coverage Ratio) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.627 migliaia di euro;

- Per 5.016 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo. Nell'esercizio precedente tale finanziamento era classificato tra le passività a breve termine in quanto scadente il 31 gennaio 2026. A fronte di un debito originario di 10 milioni di euro nel mese di gennaio dell'esercizio in corso Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento per complessivi 5 milioni di euro. Milanofiori Sviluppo ha inoltre ottenuto dalla controparte bancaria una modifica delle principali condizioni contrattuali che prevedono, tra l'altro:
 - la rinuncia da parte dell'istituto di credito a richiedere il rimborso anticipato obbligatorio integrale del finanziamento con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs;
 - una proroga di due anni (nuova scadenza al 31 gennaio 2028) della durata del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro;
 - una revisione del tasso di interesse sulla base del tasso Euribor semestrale maggiorato di uno spread con base 250 bps e step-up semestrali fino a 340 bps;
 - una revisione del parametro Loan to Value che non dovrà mai essere superiore al 50%.
 - conferma della garanzia ipotecaria sull'area residua da sviluppare a Milanofiori Nord.
 Pertanto, le principali condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2028.
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2026. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2026 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 dal valore di mercato dell'area. Al 31 dicembre 2025 il suddetto parametro è risultato rispettato.
 - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro.

- per 3.571 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:
Le condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2039;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 220 basis points;
 - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.686 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.

- per 2.659 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: 2034;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 220 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 7.000 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.297 migliaia di euro;
- per 2.004 migliaia di euro al nuovo mutuo ipotecario della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina).
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2040;
 - rimborso: 60 rate trimestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi (con floor a zero) maggiorato di uno *spread* di 250 basis points;
 - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.525 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro.
- per 973 migliaia di euro al finanziamento erogato ad H2C Gestioni destinato a supportare gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento della struttura alberghiera. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2029;
 - rimborso: 60 rate mensili posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese con il floor a zero oltre uno spread di 220 basis points;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da fideiussione rilasciata dalla Capogruppo per 700 migliaia di euro.
- per 503 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;

Al 30 giugno 2026, a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere, sono iscritte ipoteche su immobili per circa 189.000 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area di sviluppo a Rozzano)	46.596	38	0	38	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a milanofior Nord, Assago	8.815	0	5.016	5.016	mutuo ipotecario	2028	covenant
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.295	1.918	0	1.918	leasing finanziario	2027	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.955	106	2.004	2.110	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	45.381	3.942	15.944	19.886	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.769						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	37.079	3.263	24.081	27.344	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.107	182	3.571	3.753	mutuo ipotecario	2039	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi a Milano	4.800	481	503	984	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano	18.268	449	6.241	6.690	mutuo ipotecario	2033	covenant
Varsity srl	Immobili a Milano	2.580	278	2.659	2.937	mutuo ipotecario	2034	

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

34. Posizione finanziaria netta

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio della composizione della Posizione finanziaria netta secondo quanto previsto dall'Orientamento ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021 e dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2026	31 dic. 2025
A. Disponibilità liquide	24.317	26.697
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	45.018	18
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	69.335	26.715
E. Debito finanziario corrente	130	39
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	11.231	26.740
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	11.361	26.779
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	(57.974)	64
I. Debito finanziario non corrente	61.402	90.456
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	181	378
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	61.583	90.834
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	3.609	90.898

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	3.627	90.916
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(18)	(18)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	0	0
M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	3.609	90.898

Come descritto alla Nota 33, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha creato una provvista di 1.560 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR legato al finanziamento ipotecario sottoscritto dalla controllata Milanofiori 2000.

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 45 "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. 2025	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2026
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	33	84.497	(9.518)	(185)	0	(31.947)	42.847
Passività da leasing	35	32.738	(2.021)	0	0	(801)	29.916
Altre passività finanziarie	39	838	0	0	(196)	(14)	628
TOTALE		118.073	(11.539)	(185)	(196)	(32.762)	73.391

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento netto di cassa di 11.539 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.

35. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 29.916 migliaia di euro (32.738 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 24.491 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;

- 5.425 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 27.344 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord, Assago;
Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2026 di 12.515 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 2026 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 1.918 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 27 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 12 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è nel terzo trimestre dell'esercizio in corso. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 280 basis point;
- per 615 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.

36. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 1.276 migliaia di euro (2.417 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2025	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2026
Fondo per rischi e contenziosi in essere	936		(215)	721
Altri fondi	1.481	5	(931)	555
TOTALE	2.417	5	(1.146)	1.276

Il decremento dei Fondi per rischi ed oneri è principalmente attribuibile all' utilizzo di fondi costituiti in precedenti esercizi a seguito del perfezionamento di alcuni accordi transattivi.

37. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 3.517 migliaia di euro (4.253 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2026.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2025	4.253
Accantonamenti	176
Oneri Finanziari	67
(Utili)/Perdite attuariali	55
TFR trasferito e utilizzato	(1.034)
Saldo al 30 giugno 2026	3.517

La variazione del periodo è dovuta principalmente al deconsolidamento del gruppo Forumnet Holding.

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

Ipotesi attuariali	30/06/2026	31/12/2025
Tasso annuo di attualizzazione	4,02%	3,96%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

38. Passività per imposte differite

Ammontano a 15.362 migliaia di euro (15.669 migliaia di euro del 31 dicembre 2025) 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.

39. Altre passività non correnti

Ammontano a 2.374 migliaia di euro (2.651 migliaia di euro del 31 dicembre 2025) e si riferiscono principalmente:

- per 1.162 migliaia di euro a depositi cauzionali (1.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2025);

- per 221 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (400 migliaia di euro al 31 dicembre 2025);
- per 461 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 416 migliaia di euro (432 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo; a garanzia del pagamento del debito, la Capogruppo ha concesso in pegno le quote acquisite pari al 25% di partecipazione;
- per 82 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (111 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

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 contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000. Le variazioni negative di fair value sono state rilevate con contro partita il conto economico d'esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accessi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione.

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 5.936 migliaia di euro (22.303 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) 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 principalmente dovuta alla vendita della partecipazione della capogruppo in Forumnet Holding, con conseguente variazione dall'area di consolidamento, avvenuta il 31 marzo 2026 (debito complessivo al 31 dicembre 2025 pari a 5.459 migliaia di euro).

Inoltre, al 31 dicembre 2025, come ampiamente descritto nella nota 34, il finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo era classificato tra le passività a breve termine in quanto scadente il 31 gennaio 2026. A fronte di un debito originario di 10 milioni di euro, nel mese di gennaio dell'esercizio in corso il finanziamento è stato parzialmente rimborsato per complessivi 5 milioni di euro e la scadenza è stata prorogata di 2 anni.

Infine, nel mese di giugno 2026 è stato estinto anticipatamente un finanziamento della controllante per complessivi 1.302 migliaia di euro (di cui 866 migliaia di euro relativi al debito a breve termine al 31 dicembre 2025).

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 5.804 migliaia di euro così dettagliata:

- 3.942 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 481 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 449 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;

- 328 migliaia di euro alla quota a breve di due finanziamenti contratti da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;
- 278 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 182 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 106 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo erogato alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina);
- 38 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare. Per completezza informativa si riepilogano nel seguito le principali condizioni contrattuali relative ai debiti chirografari in essere:
 - rimborso: 38 migliaia di euro nell'esercizio 2026;
 - scadenza: 31 dicembre 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.

La voce include infine ulteriori 132 migliaia di euro relativi a c/c passivi ed interessi maturati e non ancora liquidati.

41. Debiti Commerciali

Ammontano a 21.545 migliaia di euro (26.102 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) 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. Inoltre, la voce include debiti commerciali di varia natura relativi alle attività non immobiliari del Gruppo.

La variazione del periodo è principalmente dovuta alla vendita della partecipazione della capogruppo in Forumnet Holding, con conseguente variazione dall'area di consolidamento, avvenuta il 31 marzo 2026 (debito complessivo al 31 dicembre 2025 pari a 4.175 migliaia di euro), come meglio descritto alla nota 15.

Si precisa che al 30 giugno 2026 risultano scadute posizioni per complessivi 3.776 migliaia di euro (315 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 325 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2026 ammontano a circa 1.282 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

42. Debiti tributari

Ammontano a 2.686 migliaia di euro (3.227 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 1.357 migliaia di euro (803 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per imposte sugli immobili di cui 354 migliaia di euro relativi a debiti scaduti;

- per 435 migliaia di euro (531 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 298 migliaia di euro (563 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per IRAP di cui 2 migliaia di euro risultano scaduti;
- per 135 migliaia di euro (1.246 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) al debito verso l'Erario per IVA di cui 106 migliaia di euro risultano scaduti e pagati successivamente il 30 giugno 2026;
- per 73 migliaia di euro (30 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per IRES di cui 30 migliaia di euro scaduti in quanto relativi all'esercizio 2025;
- per 49 migliaia di euro (40 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 19 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi);
- per 339 migliaia di euro ad altri debiti tributari, di cui 12 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione, principalmente relativi alle ritenute sui dividendi pagati nel mese di giugno 2026.

43. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 8.813 migliaia di euro (19.385 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono principalmente:

- per 1.830 migliaia di euro (2.144 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.385 migliaia di euro (1.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 783 migliaia di euro (1.073 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 681 migliaia di euro all'aggiustamento di prezzo per la cessione della partecipazione in Forumnet Holding al gruppo Live Nation, determinato sulla base della situazione patrimoniale e finanziaria consuntiva alla data del closing;
- per 405 migliaia di euro (503 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 395 migliaia di euro (34 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Servizi;
- per 79 migliaia di euro (87 migliaia al 31 dicembre 2025) a debiti verso l'organismo di vigilanza;
- per 30 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) alla quota esigibile entro l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 10 migliaia di euro (562 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per incassi per conto terzi, nello scorso esercizio effettuati principalmente dalla società Forumnet;

La voce include inoltre ratei e risconti per 2.419 migliaia di euro (12.589 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferisce principalmente:

- per 1.380 migliaia di euro (973 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura";
- per 1.022 migliaia di euro (1.069 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare".

Al 31 dicembre 2025 erano inclusi ratei e risconti per 10.538 migliaia di euro riconducibili al settore "Intrattenimento". A seguito della vendita della partecipazione in Forumnet Holding a Live Nation avvenuta il 31 marzo 2026 tale settore operativo è stato discontinuato.

44. 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 2026 il Gruppo Bastogi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

45. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 15.788 migliaia di euro (15.330 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono:

- per 13.551 migliaia di euro (12.860 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 1.554 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) a fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 683 migliaia di euro (917 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 191.411 migliaia di euro (109.360 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) 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 24.488 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) e nel presente esercizio si riferiscono esclusivamente 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 che risulta invariato rispetto al 31 dicembre 2025.

46. 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. 2026	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.278	0	4	4	0%
Proventi e altri ricavi	188	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(4.124)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.381)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(306)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.480)	0	(1.469)	(1.469)	23%
Costi per godimento beni di terzi	(82)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(4.510)	0	(729)	(729)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.984)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.399)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(3.800)	0	(2.194)	(2.194)	-(58%)
Risultato da partecipazioni	9	9	0	9	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0	0%
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.795)	0	(1)	(1)	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.586)	9	(2.195)	(2.186)	39%
Imposte del periodo	631	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.955)	9	(2.195)	(2.186)	44%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	76.844	0	(333)	(333)	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	71.889	9	(2.528)	(2.519)	-4%

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.265 migliaia di euro).

Utile e perdita da attività cessate verso parti correlate è principalmente relativo alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci.

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. 2025	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.461	0	3	3	0%
Proventi e altri ricavi	3.734	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	168	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(412)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(173)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.241)	0	(1.342)	(1.342)	22%
Costi per godimento beni di terzi	(65)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(4.552)	0	(892)	(892)	20%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.009)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.337)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	2.574	0	(2.231)	(2.231)	(87%)
Risultato da partecipazioni	532	532	0	532	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	(9)	0	(9)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.818)	9	1	10	0%
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	279	532	(2.230)	(1.698)	-609%
Imposte del periodo	365	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	644	532	(2.230)	(1.698)	-264%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	4.298	0	(485)	(485)	-11%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	4.942	532	(2.715)	(2.183)	-44%

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.242 migliaia di euro).

Utile e perdita da attività cessate verso parti correlate è relativo alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 2026	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	32.758	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	104.147	0	0	0	0%
Attività immateriali	85	0	0	0	0%
Partecipazioni	297	127	170	297	100%
Crediti verso società correlate	61	0	61	61	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.345	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.172	0	0	0	0%
Totale	139.865	127	231	358	0%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	94.175	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	45.018	0	0	0	0%
Crediti commerciali	5.419	0	106	106	2%
Altri crediti verso società correlate	5	5	0	5	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.983	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	24.317	0	0	0	0%
Totale	170.917	5	106	111	0%
TOTALE ATTIVITA'	310.782	132	337	469	0%

I crediti verso società correlate pari a 61 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 22.

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	31 dic. 2025	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	54.953	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	105.197	0	0	0	0%
Attività immateriali	132	0	0	0	0%
Partecipazioni	313	143	170	313	100%
Crediti verso società correlate	61	0	61	61	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.505	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.375	0	0	0	0%
Totale	163.536	143	231	374	0%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	98.409	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	18	0	0	0	0%
Crediti commerciali	10.427	0	101	101	1%
Altri crediti verso società correlate	1	0	1	1	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.891	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	26.697	0	0	0	0%
Totale	139.443	0	102	102	0%
TOTALE ATTIVITA'	302.979	143	333	476	0%

I crediti verso società correlate pari a 61 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 22.

Valori espressi in migliaia di euro					
di cui parti correlate					
	30 giu. 2026	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(1.932)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(281)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	74.744	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	123.126	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	59.320	0	0	0	
PATRIMONIO NETTO	182.446	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	36.911	0	0	0	0%
Passività da leasing	24.491	0	14	14	0%
Fondi rischi ed oneri	1.276	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	3.517	0	933	933	27%
Passività per imposte differite	15.362	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.374	0	30	30	1%
Totale	83.931	0	977	977	1%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	5.936	0	0	0	0%
Passività da leasing	5.425	0	5	5	0%
Debiti commerciali	21.545	0	187	187	1%
Debiti tributari	2.686	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	8.813	0	2.362	2.362	27%
Totale	44.405	0	2.554	2.554	6%
TOTALE PASSIVITA'	128.336	0	3.531	3.531	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	310.782	0	3.531	3.531	1%

Valori espressi in migliaia di euro					
di cui parti correlate					
	31 dic. 2025	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(15.644)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(258)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	15.215	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	49.908	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	62.132	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	112.040	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	62.194	0	0	0	0%
Passività da leasing	28.262	0	17	17	0%
Fondi rischi ed oneri	2.417	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.253	0	907	907	21%
Passività per imposte differite	15.669	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.651	0	30	30	0%
Totale	115.446	0	954	954	1%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	22.303	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.476	0	5	5	0%
Debiti commerciali	26.102	0	79	79	0%
Debiti tributari	3.227	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	19.385	0	2.705	2.705	14%
Totale	75.493	0	2.789	2.789	4%
TOTALE PASSIVITA'	190.939	0	3.743	3.743	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	302.979	0	3.743	3.743	1%

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2026	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %
RENDICONTO FINANZIARIO						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	1.263	(4)	0%	7.430	(990)	-13%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	9.399	24	0%	(296)	664	-224%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(13.042)	(1.503)	12%	(6.527)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2026 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Bastogi Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	358	0	0	358
Proventi e altri ricavi	4	0	0	4
Costi per servizi	(308)	0	(377)	(685)
Costi per godimento beni di terzi	(6)	0	0	(6)
Costi per il personale	0	0	(137)	(137)
Altri costi operativi	12	0	(60)	(48)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	96.438	18	0	96.456
Proventi (oneri) finanziari	(302)	0	0	(302)
TOTALE	96.196	18	(574)	95.640

Valori espressi in migliaia di euro

	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'				
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Partecipazioni	170.604	24	0	170.628
Crediti verso società correlate	8.502	0	0	8.502
Altri crediti ed attività non correnti	0	0	4	4
Totale	179.106	24	4	179.134
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti commerciali	0	0	27	27
Crediti verso società correlate	12.636	0	0	12.636
Totale	12.636	0	27	12.663
TOTALE ATTIVITA'	191.742	24	31	191.797

Valori espressi in migliaia di euro

	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'				
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Passività da leasing	310	0	7	317
Fondo rischi e oneri	3	0	0	3
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	135	135
Totale	313	0	142	455
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività da leasing	111	0	3	114
Debiti verso società correlate	15.330	0	0	15.330
Altri debiti e passività correnti	0	0	934	934
Totale	15.441	0	937	16.378
TOTALE PASSIVITA'	15.754	0	1.079	16.833

47. 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);
- Alberghiero (H2C Gestioni detenuta dal gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding 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	Alberghiero	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	30 giu. 2026
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.808	3.517	5.926	2.011	(1.984)	16.278
Proventi e altri ricavi	130	7	25	112	(85)	188
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0
Variazione delle rimanenze	(5.094)	0	970	1	(1)	(4.124)
Costi per acquisto di beni	(7)	(214)	(1.014)	(150)	4	(1.381)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(306)	0	0	0	0	(306)
Altri costi per servizi	(3.272)	(1.027)	(1.784)	(1.677)	1.280	(6.480)
Costi per godimento beni di terzi	(15)	(742)	(53)	(119)	848	(82)
Costi per il personale	(1.108)	(601)	(1.157)	(1.597)	(47)	(4.510)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.453)	(143)	(384)	(4)	0	(1.984)
Altri costi operativi	(986)	(36)	(223)	(139)	(15)	(1.399)
RISULTATO OPERATIVO	(5.304)	761	2.306	(1.563)	0	(3.800)
Risultato da partecipazioni	0	0	0	9	0	9
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.846)	(37)	(246)	334	0	(1.795)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.150)	724	2.060	(1.220)	0	(5.586)
Imposte del periodo						631
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(4.955)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						76.844
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						71.889

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	30 giu. 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.761	2.890	4.841	1.919	(1.950)	13.461
Proventi e altri ricavi	3.684	4	57	75	(85)	3.734
di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0	3.148
Variazione delle rimanenze	173	0	0	(5)		168
Costi per acquisto di beni	(9)	(235)	(42)	(129)	3	(412)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(173)		0	0		(173)
Altri costi per servizi	(3.254)	(968)	(1.770)	(1.573)	1.323	(6.241)
di cui non ricorrenti						
Costi per godimento beni di terzi	(17)	(599)	(33)	(125)	709	(65)
Costi per il personale	(1.119)	(568)	(1.162)	(1.702)		(4.552)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.474)	(170)	(397)	32		(2.009)
Altri costi operativi	(985)	(26)	(271)	(55)		(1.337)
RISULTATO OPERATIVO	2.587	328	1.223	(1.563)	0	2.574
Risultato da partecipazioni	527		0	5		532
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(9)		0	0		(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.468)	(22)	(287)	(41)	(0)	(2.818)
di cui non ricorrenti	27		0	0	0	27
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	637	306	936	(1.599)	(0)	279
Imposte del periodo						365
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						644
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						4.298
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						4.942

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

48. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

49. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

50. 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 38 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 20) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

Valori espressi in migliaia di euro

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2026				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	170	170
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	3	0	3
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(184)	0	(184)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
Totale	0	(181)	170	(11)
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2025				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	170	170
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	3	0	3
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(380)	0	(380)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
Totale	0	(377)	170	(207)

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
Marco Cabassi

Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI AL 30 GIUGNO 2026

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4,250	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	155.268
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2,644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	7,107	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	28,050	Porzione di medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1) - (4)	
Milanofiori 2000 srl	45,381	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(4)	
Sigma srl	1,220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno a Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)	
Società Cueva Azul Ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(5)	
Frigoriferi Milanesi srl	6,403	Porzione di immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	960	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	2,200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Palestro Nuova srl	621	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Castello di Cassino srl	2,100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(5)	
Varsity srl	15	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	527	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	26	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	192	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	95	Magazzino a Milano Fiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(5)	
Varsity srl	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	298	Capannone Industriale Trezzano S/Naviglio	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	642	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(5)	
Varsity srl	502	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(5)	
Varsity srl	97	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(5)	
Varsity srl	203	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	249	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	104.147				155.268
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	186.283
Bright srl	95	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(2)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	296	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina ad Assago	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli a 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)	
Milanofiori 2000 srl	1,990	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
Castello di Cassino srl	73	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)	
Lenta Ginestra srl	9,801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3,020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofiori Nord, Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori 2000 srl	496	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8,815	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4,302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Immobiliare Cascina Concorezzo	3,815	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)	
Infrafin srl	50,293	Area Milanofiori Sud a Rozzano	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	7,450	Fondo Agricolo denominato "podere Muggiano", Milano	Sviluppo	(4)	
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	93.156				186.283
TOTALE GENERALE	197.303				341.551

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2025
- (2) Valore di realizzo sulla base di accordi preliminari di vendita/trattative in corso
- (3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (4) Perizia al 30 giugno 2026
- (5) Perizia anni precedenti

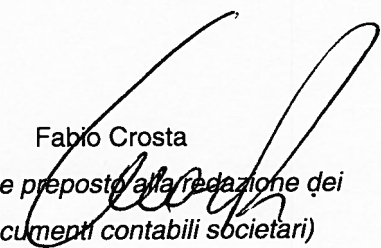
**Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato
ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98**

1. I sottoscritti Marco Cabassi, 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 2026.
2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026:
 - 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, 25 settembre 2026


Marco Cabassi
(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 dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, 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 2026. 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) emanato dall’International Accounting Standards Board e 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.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche “Deloitte Global”) non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l’informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all’indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

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 2026 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Giacomo Bellia
Socio

Milano, 28 settembre 2026