



## **161° Esercizio**

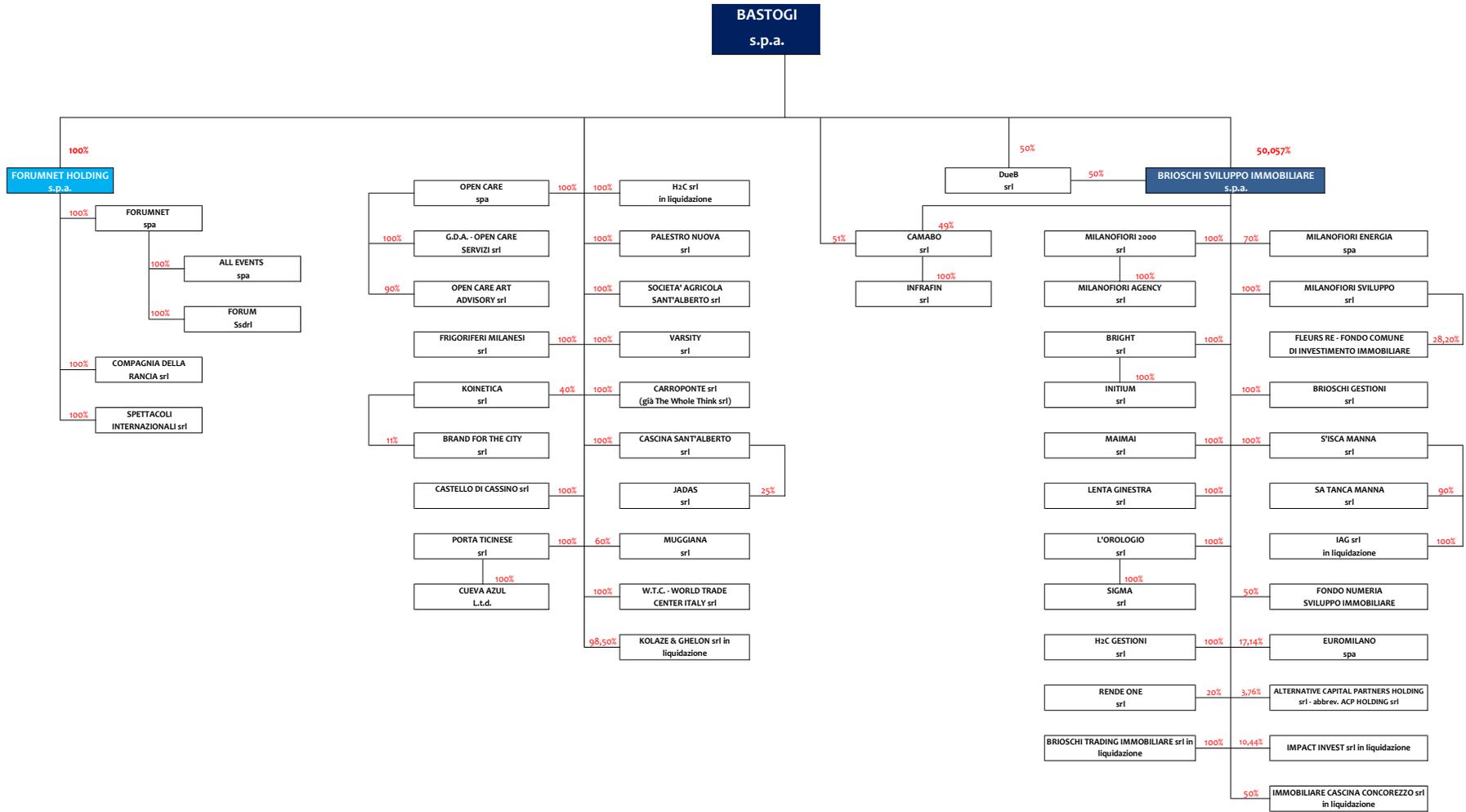
### **Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 12 aprile 2023)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag. 4
<b>Profilo societario</b>	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 7
La storia	pag. 8
L'azionariato	pag. 9
Il titolo	pag. 9
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag. 10
Dati sintetici consolidati	pag. 13
Settori di attività	pag. 17
European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2022	pag. 23
Principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 26
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 33
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 40
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 40
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 42
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 42
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 43
Altre informazioni	pag. 52
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 53
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2022	pag. 83
<b>Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi</b>	pag. 84
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 85
Conto economico complessivo consolidato	pag. 86
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 87
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 89
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 90
Note esplicative	pag. 92
Principi contabili significativi	pag. 92
Commento dei prospetti contabili	pag. 112
Allegato 1	pag. 166
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 167
Relazione della Società di Revisione	pag. 168

<b>Bilancio separato di Bastogi spa</b>	pag. 175
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 176
Conto economico complessivo	pag. 176
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 177
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 179
Rendiconto finanziario	pag. 180
Note esplicative	pag. 183
Principi contabili significativi	pag. 183
Commento dei prospetti contabili	pag. 197
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 230
Relazione della Società di Revisione	pag. 231
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 238
<b>Convocazione dell'Assemblea</b>	pag. 251



## Profilo societario

### Organi di amministrazione e controllo

alla data del 12 aprile 2023

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

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

L'8 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi S.p.A., con l'approvazione del Collegio sindacale, ha cooptato a norma dell'art. 2386 c.c. quale consigliere non esecutivo e non indipendente, Barbara Masella, in carica fino alla prossima Assemblea.

#### COLLEGIO SINDACALE

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

#### SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

#### Disclaimer

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

## Il Gruppo

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

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

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

### Immobiliare

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

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

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

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l., Bastogi detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 metri quadrati nel Comune di Rozzano, dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di un disegno complessivo di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

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

### Intrattenimento

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

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

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

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

### Arte e Cultura

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

Il complesso di oltre 30.000 mq dei Frigoriferi Milanese, nato nel 1899 come fabbrica del ghiaccio e magazzini refrigeranti, ha più volte riconvertito la propria attività adattandosi alle esigenze dei tempi. Nel

complesso sono state conservate le derrate alimentari dei milanesi fino all'avvento degli elettrodomestici; con l'arrivo del boom economico sono state poi custodite pellicce, tappeti e oggetti preziosi.

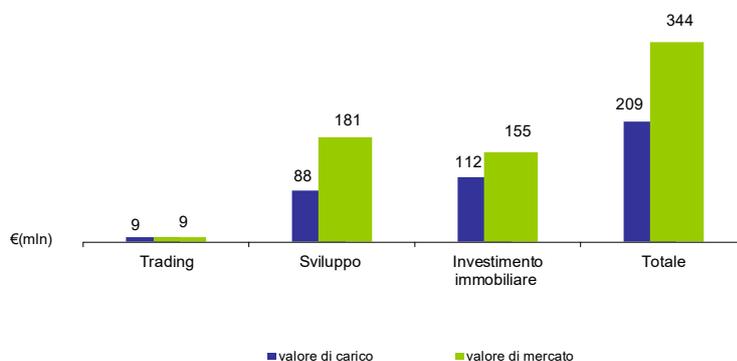
Il comparto è oggi sede di IED (Istituto Europeo del Design) e di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

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

## Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2022, il patrimonio immobiliare ammonta a 266 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 209 milioni di euro, e beni strumentali per 57 milioni di euro. Nel patrimonio immobiliare non sono invece inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Numeria Sviluppo Immobiliare, Fondo Fleurs, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione) proprietarie di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Al 31 dicembre 2022, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico, Yard Reeas SpA e Kroll Advisory Spa), il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 344 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 209 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio.



## La storia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2022** - Nel 2022, tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, viene perfezionata la vendita di due edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori, la cui costruzione avviata nel 2019 si è conclusa nei tempi previsti nonostante la pandemia e nel rispetto degli aspetti architettonici, funzionali e ambientali rispondenti ai criteri ESG.

## L'azionariato

Al 12 aprile 2023, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	22,86%
Marco Roberto Cabassi	20,26%
Maria Chiara Cabassi	15,49%
Mariagabriella Cabassi	15,43%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	9,96%

## Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana su Euronext Milan. Nel corso del 2022 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 11 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

L'attività operativa del Gruppo ha consuntivato risultati economico-finanziari molto positivi in tutti i settori operativi, coerentemente con le attese, nonostante il perdurare per tutto il primo trimestre 2022 dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e lo scoppio del conflitto russo-ucraino.

L'evento di maggiore rilievo dell'esercizio in esame è stata la cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord perfezionatasi all'inizio del mese di agosto. La cessione è avvenuta per un corrispettivo di 188,5 milioni di euro e ha generato un margine operativo di circa 61 milioni di euro, riflesso nel bilancio consolidato per circa 43,5 milioni di euro in quanto il Gruppo ha sottoscritto una quota di minoranza del veicolo (Fondo Fleurs - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso) che ha acquisito gli immobili medesimi.

Nel settore dell'intrattenimento, dopo un primo trimestre ancora condizionato dalle limitazioni Covid-19, dal 1° aprile 2022, contestualmente alla fine dell'emergenza sanitaria, la capienza delle strutture è tornata al 100%, condizione necessaria per una ripresa completa delle attività del settore. A partire da tale data, sono dunque ripresi anche gli eventi musicali (sostanzialmente fermi dall'inizio della pandemia) e si è registrato, soprattutto nel corso del secondo semestre dell'anno, un pieno ritorno a livelli di attività pre pandemici.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, nel corso dell'esercizio si è consolidata la ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e ha proseguito nella valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Anche per quanto riguarda l'attività alberghiera la conclusione dello stato di emergenza sanitaria avvenuta il 31 marzo 2022 ha sostanzialmente permesso, nel corso dei successivi nove mesi, un ritorno a livelli di ricavi pre Covid-19.

Da un punto di vista finanziario la cessione degli edifici "U1" e "U3" ha consentito di ripristinare una situazione di pieno equilibrio, generando al contempo disponibilità liquide sufficienti a supportare l'attività operativa, di investimento e finanziaria.

Con i proventi netti della vendita, pari a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie sui canoni di locazione per 3,2 milioni di euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari, di cui circa 92 milioni di euro riconducibili alla costruzione dei menzionati immobili. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

Agli inizi di agosto sono stati, inoltre, perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (63,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi in entrata attesi.

Nel corso dell'esercizio è stata inoltre incassata l'indennità riconosciuta per l'occupazione senza titolo dell'area del Carcere di Bollate per complessivi 13,7 milioni di euro, destinati per 2,1 milioni di euro alla riduzione delle esposizioni chirografarie della Capogruppo, e per 5,6 milioni di euro di quelle della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare. Nel corso del 2022 e sino alla data della presente relazione, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha inoltre

ridotto l'esposizione chirografaria di circa ulteriori 9 milioni di euro ottenendo, in alcune circostanze, anche riduzioni di parte del capitale.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2022 ammonta a 54,5 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari che hanno generato nel periodo in esame un incremento dei margini di oltre 44 milioni di euro (derivanti principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord), ad un incremento dei ricavi per affitti di 4,4 milioni di euro, principalmente derivante dai contratti di locazione degli immobili "U1" e "U3" sino alla data di cessione, e per la parte residua alla ripresa post Covid-19 delle attività di intrattenimento e alberghiera che hanno migliorato il contributo al margine operativo lordo consolidato rispettivamente di 6,7 milioni di euro e 1,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2021.

Il risultato della gestione finanziaria registra un passivo di 6,3 milioni di euro rispetto a 6,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021. I maggiori oneri finanziari, originatisi principalmente a seguito dell'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" e dell'aumento dei tassi di interesse di mercato, sono stati più che compensati da alcuni proventi finanziari di competenza dell'esercizio derivanti dalla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati nonché da riduzioni degli obblighi di rimborso di alcune linee di finanziamento ottenute a seguito di rimborsi anticipati.

Gli strumenti finanziari derivati e la valutazione attuariale del fondo TFR, in ragione principalmente dell'aumento generalizzato dei tassi di interesse di mercato, hanno inoltre determinato una contabilizzazione, direttamente nel patrimonio netto, di altre componenti positive per complessivi 4,2 milioni di euro (2 milioni di euro al 31 dicembre 2021).

Le imposte dell'esercizio ammontano a 10,2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 2,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021, e sono esposte al netto dei benefici fiscali derivanti dall'utilizzo di perdite pregresse e interessi passivi.

L'esercizio in esame si chiude dunque con un utile complessivo di 32,4 milioni di euro (di cui 16,1 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto ad una perdita di 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021 (di cui un utile di 3,4 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2022 ammonta a 86,5 milioni di euro (di cui 25,6 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 49,6 milioni di euro (di cui 9,5 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) al 31 dicembre 2021. L'incremento del patrimonio netto consolidato è attribuibile all'utile complessivo per 32,4 milioni di euro e, per la parte residua, all'incremento del patrimonio netto di terzi a seguito della scadenza del termine d'esercizio dell'opzione di vendita delle quote di una società controllata, concessa ad alcuni soci di minoranza della stessa.

La posizione finanziaria netta complessiva si riduce da 284,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 126,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla cessione degli immobili "U1" e "U3", al netto del parziale reinvestimento dei proventi della vendita nel fondo che ha acquisito gli stessi immobili, e all'incasso dell'indennità relativa al Carcere di Bollate.

Il patrimonio immobiliare (esclusi gli immobili strumentali), rappresentato dunque dai soli investimenti immobiliari e dagli immobili merce, mostra una riduzione rispetto all'esercizio precedente, passando da un valore di mercato di 533 milioni di euro al 31 dicembre 2021

(valore contabile 324 milioni di euro) a 345 milioni di euro al 31 dicembre 2022 (valore contabile 209 milioni di euro), essenzialmente per effetto delle cessioni immobiliari dell'esercizio.

Si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata. Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate separatamente.

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	133.883	1.566
Ricavi da affitti e servizi	57.620	24.811
Altri ricavi	2.681	2.533
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>194.184</b>	<b>28.910</b>
Costo degli immobili merce venduti e accessori	(90.363)	(1.458)
Costi per servizi	(30.205)	(14.472)
Costi del personale	(11.628)	(9.300)
Altri costi operativi	(7.534)	(7.034)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>54.455</b>	<b>(3.354)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(10.034)	(8.137)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>44.421</b>	<b>(11.491)</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	324	(49)
Risultato della gestione finanziaria	(6.266)	(6.762)
Proventi/oneri non ricorrenti	0	13.505
Imposte	(10.250)	2.417
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>28.229</b>	<b>(2.380)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	4.182	2.016
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>32.411</b>	<b>(364)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	16.148	3.448

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Immobili, impianti e macchinari	61.028	65.251
Investimenti immobiliari	115.465	113.739
Avviamento ed altre attività immateriali	239	249
Partecipazioni	10.796	142
Rimanenze	96.848	210.120
Altre attività correnti e non correnti	24.650	40.220
(Altre passività correnti e non correnti)	(96.137)	(95.374)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>212.948</b>	<b>334.407</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>25.643</b>	<b>9.495</b>
Capitale e riserve di terzi	60.854	40.069
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>86.497</b>	<b>49.564</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(24.337)	(14.600)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	13.978	16.715
Debiti da leasing	6.425	5.187
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(5.534)</b>	<b>5.702</b>
Debiti verso banche	87.355	231.043
Debiti da leasing	43.897	42.559
Altre passività finanziarie	735	5.539
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>131.986</b>	<b>279.141</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>126.451</b>	<b>284.843</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>212.948</b>	<b>334.407</b>

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

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

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

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

INDICATORE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Rapporto di indebitamento	1,46	5,75

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il miglioramento del valore dell'indicatore al 31 dicembre 2022 è principalmente conseguenza degli effetti patrimoniali e finanziari della cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2022</b>	<b>31 dic. 2021</b>
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,59	0,85

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

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2022</b>	<b>31 dic. 2021</b>
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	1,03	0,98

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

## Settori di attività

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro					31 dic 2022
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	
Ricavi da cessioni immobili merce	133.883	0	0	0	(0)	133.883
Ricavi da affitti e servizi	22.766	19.607	8.370	10.409	(3.532)	57.620
Altri ricavi	1.043	1.032	363	401	(157)	2.681
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>157.692</b>	<b>20.638</b>	<b>8.733</b>	<b>10.810</b>	<b>(3.689)</b>	<b>194.184</b>
Costo degli immobili venduti	(90.362)	0	0	0	(0)	(90.363)
Costi per servizi	(15.065)	(9.744)	(3.442)	(4.459)	2.505	(30.205)
Costi del personale	(2.428)	(3.431)	(2.144)	(3.687)	62	(11.628)
Altri costi operativi	(2.781)	(1.054)	(742)	(4.079)	1.122	(7.534)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>47.057</b>	<b>6.409</b>	<b>2.404</b>	<b>(1.416)</b>	<b>0</b>	<b>54.455</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(6.212)	(2.203)	(998)	(620)	0	(10.034)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>40.845</b>	<b>4.207</b>	<b>1.406</b>	<b>(2.036)</b>	<b>0</b>	<b>44.421</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	238	0	0	87	0	324
Risultato della gestione finanziaria	(5.335)	(299)	(158)	(475)	0	(6.266)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte</b>	<b>35.748</b>	<b>3.907</b>	<b>1.248</b>	<b>(2.424)</b>	<b>0</b>	<b>38.479</b>
Imposte						(10.250)
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>						<b>28.229</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	1.566	0	0	0	0	1.566
Ricavi da affitti e servizi	9.004	6.278	6.145	6.203	(2.819)	24.811
Altri ricavi	909	1.048	243	443	(110)	2.533
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>11.479</b>	<b>7.326</b>	<b>6.388</b>	<b>6.646</b>	<b>(2.929)</b>	<b>28.910</b>
Costo degli immobili venduti	(1.458)	0	0	0	0	(1.458)
Costi per servizi	(6.117)	(4.793)	(2.351)	(3.638)	2.427	(14.472)
Costi del personale	(2.331)	(1.757)	(1.976)	(3.276)	40	(9.300)
Altri costi operativi	(3.730)	(1.059)	(707)	(1.997)	459	(7.034)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.157)</b>	<b>(283)</b>	<b>1.354</b>	<b>(2.265)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3.354)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(4.270)	(2.225)	(1.150)	(495)	3	(8.137)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(6.427)</b>	<b>(2.508)</b>	<b>204</b>	<b>(2.760)</b>	<b>0</b>	<b>(11.491)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(49)	(17)	0	0	17	(49)
Risultato della gestione finanziaria	(5.578)	(311)	(132)	(741)	0	(6.762)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	13.505	0	0	0	0	13.505
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte</b>	<b>1.451</b>	<b>(2.836)</b>	<b>72</b>	<b>(3.501)</b>	<b>17</b>	<b>(4.797)</b>
Imposte						2.417
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>						<b>(2.380)</b>

### Immobiliare

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

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

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati "U1" ed "U3" per circa complessivi 42.000 mq di slp, la cui cessione a terzi è stata successivamente perfezionata nel mese di agosto 2022. In detto ambito, il Gruppo,

tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% del veicolo che ha acquisito i menzionati immobili (Fondo Fleurs).

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre state sostanzialmente completate le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate.

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

Tramite la società Infrafin, controllata al 100% da Camabo, a sua volta partecipata al 51% da Bastogi ed al 49% da Brioschi Sviluppo Immobiliare, il Gruppo detiene un'area di circa 1.100.000 mq, con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud in relazione al quale il Comune di Rozzano ha recentemente avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT. In detto ambito nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento che consente in via anticipata ad Infrafin di sviluppare il settore nord dell'area per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

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

Il settore immobiliare ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 un margine operativo lordo positivo di 47,1 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari che hanno generato nel periodo in esame un incremento dei margini di oltre 44 milioni di euro (derivanti principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord) e ad un incremento dei ricavi per affitti di 5 milioni di euro, principalmente derivanti dai contratti di locazione degli immobili "U1" e "U3". La voce ammortamenti e svalutazioni si incrementa di circa 1,9 milioni di euro, sostanzialmente in ragione di maggiori svalutazioni dei beni immobiliari. La gestione finanziaria registra un passivo di 5,3 milioni di euro rispetto a 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo, originatisi a seguito dell'interruzione della capitalizzazione conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" e dell'aumento registratosi nei tassi di interesse di mercato, sono stati più che compensati da alcuni proventi derivanti in parte dalla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati e in parte dagli effetti economici conseguenti a riduzioni in conto capitale di finanziamenti in essere per i quali si è proceduto a rimborsi anticipati. Il risultato ante imposte è dunque positivo di 35,7 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

## Intrattenimento

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

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

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Mediolanum Forum e Teatro Repower di Milano) e strutture pubbliche in concessione (Palazzo dello Sport di Roma, tramite la controllata All Events).

Nel mese di novembre 2018 la società controllata All Events ha sottoscritto un contratto con EUR S.p.A. per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dall'1 dicembre 2018. La concessione prevede un canone annuo pari a circa 800 migliaia di euro e un investimento stimato in 3,6 milioni di euro, ammortizzabile in 6 anni. La pandemia di Covid-19 e i connessi provvedimenti legislativi che hanno sospeso le attività di gestione del Palazzo dello Sport, hanno completamente modificato il piano economico finanziario posto a base della concessione, ed hanno costretto All Events a chiedere di procedere ad una complessiva revisione del rapporto concessorio, per il quale sono tuttora in corso interlocuzioni.

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

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

Da un punto di vista economico, dopo un primo trimestre ancora condizionato dalle limitazioni Covid-19, il ritorno della capienza delle strutture al 100% e la conseguente ripresa degli eventi musicali (sostanzialmente fermi dall'inizio della pandemia) hanno permesso di ritornare a livelli di attività pre pandemici, e di registrare nell'esercizio un margine operativo lordo positivo di 6,4 milioni di euro rispetto a una perdita di 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021, nonostante le tensioni registrate su alcune voci di costo (principalmente *utilities*). Questo miglioramento, a parità di ammortamenti e risultato della gestione finanziaria, ha permesso di evidenziare un utile ante imposte di 3,9 milioni di euro rispetto a una perdita di 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

## Arte e Cultura

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

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 include anche il Palazzo del Ghiaccio che dopo l'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha

armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2022 Open Care ha positivamente proseguito le sue attività grazie a importanti commesse di consulenza e valutazione, in particolare di patrimoni bancari, e all'intermediazione di opere d'arte. Sono state acquisite commesse anche nell'ambito della valutazione e valorizzazione di archivi storici aziendali e create nuove partnership che hanno permesso di partecipare alle gare PNRR per la digitalizzazione del patrimonio culturale.

A livello di settore Arte e Cultura nel corso del 2022 si è assistito ad un pieno recupero delle attività del Palazzo del Ghiaccio, che hanno registrato un ritorno a volumi di attività pre pandemici, unitamente ad un consolidamento delle attività di valorizzazione degli spazi del complesso immobiliare.

Quanto riportato ha permesso di registrare nell'esercizio in esame un incremento dei ricavi di 2,3 milioni di euro e di consuntivare un margine operativo lordo, nonostante un incremento dei costi per servizi principalmente connesso alle utenze di 2,4 milioni di euro rispetto a 1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il risultato ante imposte è positivo di 1,2 milioni di euro rispetto a 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

### Altre attività

Nel corso dell'esercizio le altre attività hanno registrato un incremento dei ricavi di 4,2 milioni di euro principalmente attribuibile alle attività alberghiera (2,7 milioni di euro) e di produzione e vendita di energia (1,4 milioni di euro). L'attività alberghiera nella seconda parte dell'esercizio è sostanzialmente ritornata a volumi di attività ante pandemia. A partire dal mese di aprile 2022 si è infatti assistito a un forte consolidamento della ripresa di attività con tassi giornalieri di occupazione in forte crescita che hanno permesso di consuntivare su base annua un'occupazione pari a circa il 40% con punte, superiori al 60%. Questo fatto, nonostante l'incremento registrato in alcune voci di costo (principalmente utilities), ha permesso di riportare in positivo la performance operativa dell'attività alberghiera con un margine operativo lordo di 0,3 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021, che ha di fatto contribuito in modo significativo al miglioramento del margine operativo lordo a livello di segmento "Altre attività".

## European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2022

### Cambiamento climatico

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

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

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

Il Gruppo opera da sempre considerando prioritari due aspetti:

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda invece gli immobili esistenti, con riferimento ai principali beni di natura strumentale quali il Mediolanum Forum e l'immobile Frigoriferi Milanese sono in corso di valutazione ipotesi di miglioramento delle prestazioni energetiche coerenti con gli obiettivi programmatici di lungo termine indicati dalle autorità in ambito ESG con la finalità di migliorare l'impatto ambientale degli stessi.

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

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

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

#### Potenziali impatti derivanti dall'invasione russa dell'Ucraina

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato dal conflitto scoppiato in Ucraina, anche in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia, che ha in parte destabilizzato il mercato dell'energia con conseguenze su tutte le filiere produttive e logistiche, determinando tra l'altro un complessivo aumento dei prezzi e dei tassi di interesse che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza. Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. Subisce invece l'impatto negativo dell'incremento dei costi

energetici e delle materie prime, che vengono costantemente monitorati anche in termini di tempistiche degli approvvigionamenti.

### Contesto generale macroeconomico

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

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

- aumento dei costi di approvvigionamento delle materie prime
- aumento generalizzato dei tassi di interesse
- aumento dei premi per il rischio delle attività non finanziarie
- aumento inflazione

La dinamica dei *costi di approvvigionamento delle materie prime* ha avuto un duplice riflesso: da una parte gli incrementi nei costi previsti di edificazione hanno causato una generale riduzione dei valori di mercato delle aree di sviluppo con conseguenze a livello di risultanze dei test di impairment, per cui si rimanda alla relativa sezione delle note descrittive al bilancio. Dall’altra parte la situazione di turbolenza sui mercati delle *utilities* ha generato incrementi nei costi di approvvigionamento di gas ed energia elettrica che hanno impattato in maniera rilevante sul settore dell’intrattenimento e dell’arte e cultura, così come sulle attività commerciali di produzione e vendita di energia e di gestione alberghiera. Milanofiori Energia (produzione e vendita di energia) ha neutralizzato l’incremento dei costi di approvvigionamento adeguando le tariffe di vendita mentre le altre attività hanno subito una contrazione dei margini operativi per effetto dei menzionati aumenti. Si vedano a tale proposito le sezioni relative ai settori operativi e le note descrittive al bilancio al paragrafo “Altri costi per servizi”.

L’aumento generalizzato dei *tassi di interesse* ha avuto i seguenti riflessi di reporting finanziario:

- aumento dell’onerosità di alcuni finanziamenti a tasso variabile: si veda la relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni;
- riduzione del fair value negativo degli strumenti derivati di copertura: gli effetti positivi hanno riguardato sia il conto economico separato, con contabilizzazione di alcuni proventi da inefficacia, che il conto economico complessivo con gli effetti positivi da valutazione; si vedano le note descrittive al bilancio nelle relative sezioni del conto economico e del patrimonio netto per gli approfondimenti di dettaglio;
- svalutazione di alcuni crediti finanziari;
- contributo all’aumento dei tassi di attualizzazione utilizzati ai fini dei test di impairment (costi medi ponderati del capitale) delle attività operative non immobiliari;

L’incremento dei menzionati tassi di attualizzazione è stato influenzato anche dalla crescita dei valori di mercato dei *premi per il rischio delle attività operative non immobiliari* (attività alberghiera e di produzione e vendita di energia). Il generale incremento dei tassi di attualizzazione è stato tuttavia in buona parte assorbito dalle previsioni di aumento dell’*inflazione* senza generare dunque effetti significativi in termini reali sulla determinazione dei valori recuperabili determinati ai fini dei test di impairment; si rimanda alla relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni.

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

### *Rischi connessi alla continuità aziendale*

Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale” gli Amministratori riferivano che anche nel corso dell’esercizio 2021 le misure di contenimento dell’emergenza sanitaria avevano generato un rallentamento dell’operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie. Al 31 dicembre 2021, seppur nel rispetto dei propri impegni verso il sistema creditizio, descrivevano il perdurare di una situazione di tensione finanziaria in capo al Gruppo ed illustravano le azioni poste in essere per garantire un adeguato presidio finanziario, fra le quali le richieste ed i perfezionamenti di moratorie o rimodulazioni di alcune posizioni di indebitamento finanziario, oltre che la cessione di immobili minori ed il ricorso a sussidi e contributi statali.

Nell’ambito dell’informativa sopradescritta gli Amministratori evidenziavano altresì come un eventuale mancato perfezionamento entro l’estate delle cessioni degli immobili “U1” e “U3” avrebbe avuto significativi impatti sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e, in considerazione degli impegni in essere, della capogruppo Bastogi.

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, coerentemente con le attese, nel corso dell’esercizio 2022 l’attività operativa del Gruppo ha consuntivato risultati economico-finanziari molto positivi in tutti i settori operativi. La cessione degli immobili “U1” e “U3” nel corso del mese di agosto 2022 ha consentito il rimborso di circa 132 milioni di euro di debiti finanziari. Sono stati inoltre perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (63,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi e, anche grazie all’incasso dell’indennità relativa al carcere di Bollate, è stata ridotta in modo importante (circa 17 milioni di euro alla data della presente relazione) l’esposizione chirografaria del Gruppo.

Quanto sopra ha consentito al Gruppo di ripristinare una situazione finanziaria di pieno equilibrio, generando al contempo disponibilità liquide sufficienti a supportare l’attività operativa, di investimento e finanziaria per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di approvazione della presente relazione e dunque il venir meno delle incertezze legate alla continuità aziendale evidenziate nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

### *Rischi connessi alle condizioni generali dell’economia*

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

L’attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da un elevato livello di incertezza risultante di una combinazione di fattori quali, l’inflazione, l’aumento dei tassi di interesse, il deterioramento del clima di fiducia generale, i rischi geopolitici inaspriti dal conflitto russo-ucraino e le conseguenti incertezze circa i possibili scenari futuri.

L’economia mondiale sta mostrando segnali di debolezza, condizionata dalle ripercussioni della guerra in Ucraina e dall’elevata inflazione. Il rallentamento della domanda globale ha comunque contribuito a moderare sia il prezzo del petrolio che le quotazioni del gas naturale in Europa che sono diminuite nettamente rispetto ai valori massimi registrati nel terzo trimestre del 2022, pur restando su valori storicamente alti. Per il 2023 la crescita economica a livello mondiale sarà certamente influenzata dai prezzi delle materie prime,

della debolezza del reddito disponibile delle famiglie e dalle peggiorate condizioni di accesso al mercato del credito.

Anche nell'area dell'euro l'economia mostra segnali di debolezza in un contesto di elevata inflazione. Il PIL dell'area dell'euro è rimasto pressoché stazionario nell'ultimo trimestre del 2022 mentre l'inflazione al consumo si è mantenuta elevata (9,2 per cento in dicembre su base annuale<sup>2</sup>) sostenuta principalmente dalla componente energetica i cui rincari hanno comunque registrato un deciso rallentamento nel corso dell'ultimo trimestre 2022.

Il ciclo economico è atteso mantenersi debole anche nel corso del 2023 accompagnato da una dinamica di aumento dei prezzi in parte attribuibile ad aumenti salariali fino ad oggi contenuti grazie alle misure governative di sostegno alle famiglie.

La BCE ha iniziato un percorso di costante e significativo innalzamento dei tassi di interesse per favorire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine. Le condizioni applicate alle operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine saranno meno vantaggiose e si procederà a una generale normalizzazione delle consistenze in titoli detenuti dall'Eurosistema a fini di politica monetaria.

Anche a livello italiano nel corso degli ultimi mesi del 2022 l'attività economica ha risentito del persistere di prezzi elevati di gas ed energia, nonostante le misure governative in materia ne abbiano mitigato la dinamica inflattiva, e dell'attenuazione della ripresa dei settori più colpiti dalla pandemia, quali commercio, trasporti e servizi ricettivi. In tale contesto la spesa delle famiglie ha mostrato un rallentamento nonostante i provvedimenti di sostegno al reddito disponibile. Le condizioni per una ripartenza degli investimenti delle imprese sono dunque ancora caratterizzate da incertezza.

A livello creditizio i prestiti bancari hanno rallentato, risentendo dell'indebolimento sia della domanda delle imprese per finalità di investimento sia di quella delle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Il rialzo dei tassi ufficiali si è trasmesso al costo del credito bancario, in misura sostanzialmente in linea con l'incremento medio nell'area dell'euro. A fine 2022 il tasso di deposito BCE è infatti pari al 2% rispetto a un valore negativo di 0,50% a inizio anno mentre l'Euribor a 3 mesi, tasso di riferimento per i prestiti a imprese e famiglie, è pari al 2,13% rispetto a un valore negativo di 0,57%<sup>3</sup> a inizio anno.

Il contesto italiano rimane anch'esso fortemente caratterizzato dalle incertezze connesse con le possibili evoluzioni del conflitto in Ucraina. Il 2023 è pertanto atteso essere caratterizzato da una crescita economica debole e alta inflazione. Il miglioramento atteso nel biennio successivo è fortemente dipendente da una positiva evoluzione dello scenario geopolitico che possa escludere la sospensione permanente delle forniture di materie prime energetiche dalla Russia all'Europa.

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

---

<sup>2</sup> Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2023.

<sup>3</sup> Fonte dati Il Sole 24 Ore.

## Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo

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

### *Immobiliare*

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

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

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

Nel corso del 2022 la crescita del mercato immobiliare è stata molto sostenuta nel corso dei primi nove mesi mentre il quarto trimestre è stato inevitabilmente segnato dall'incertezza dovuta alla situazione macroeconomica che ha generato un calo dei volumi degli investimenti principalmente attribuibile ai fenomeni di *repricing* conseguenti tanto l'aumento dei costi di finanziamento quanto l'andamento dei costi di edificazione.

Gli uffici sono stati l'asset class di riferimento registrando nel corso del 2022 un valore di investimenti quasi doppio rispetto al 2021 in un contesto di canoni e rendimenti in crescita. Si è osservata una tendenza sul mercato a ricercare immobili accessibili, che offrano un buon livello di vivibilità, favorendo il benessere degli occupanti. Si è rilevato un certo interesse anche per immobili situati in aree al di fuori del "Center Business District" ("CBD") e in zone periferiche, soprattutto se interessate da progetti di rigenerazione e purché ben collegate e servite.

Gli edifici che non rispondono ai parametri di sostenibilità, per aumentare la loro attrattività tendenzialmente dovranno andare incontro a opere di riqualificazione e, in alcuni casi, di conversione d'uso; nascono così opportunità di trasformazione da direzionale ad altre destinazioni d'uso.

La logistica ha confermato i buoni risultati del 2021 ponendosi come seconda asset class grazie al processo di cambiamento dei modelli di business commerciali con una accelerazione dell'espansione dell'e-commerce, fatto che spinge gli investitori a cercare di assicurarsi i prodotti migliori o a svilupparne dei nuovi nelle zone ritenute più strategiche, anche tramite riqualificazione di immobili di altre asset class ormai dismessi.

Il settore ricettivo ha consuntivato un anno positivo grazie alla ripresa dei viaggi, principalmente di natura *leisure*, anche se alcuni aspetti quali i costi operativi più elevati e l'inflazione potrebbero avere un effetto restrittivo per il 2023.

Il settore retail ha invece patito la situazione generale a livello macroeconomico con una seconda parte del 2022 caratterizzata da un calo dei volumi degli investimenti e un generalizzato aumento dei rendimenti. Il settore sta comunque assistendo ad un recupero lento, seppur costante, delle abitudini pre covid da parte dei consumatori. Grazie ad un ripensamento degli spazi e a nuovi focus merceologici in grado di aumentare l'interesse da parte dei consumatori, l'affluenza nei centri e parchi commerciali sembra essere infatti

tornata ai livelli del 2019. Positivo anche il bilancio dell'high street retail che si conferma attrattivo e centrale nei processi di rigenerazione urbana.

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

Tra gli aspetti più rilevanti per futuro vi saranno la rigenerazione e l'upgrade tecnologico degli asset. Per quanto riguarda gli uffici in termini di rigenerazione si rende necessaria una forte accelerazione in quanto nelle principali città del mondo la maggior parte degli edifici direzionali oggi esistenti sarà ancora in uso nel 2050. Una profonda riqualificazione garantirà inoltre una considerevole riduzione dei costi dell'energia a parità di superfici.

Anche la tecnologia avrà sempre maggiormente un ruolo chiave in un contesto in cui gli spazi vengono utilizzati in modo più dinamico.

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

Il retail si troverà a proseguire nel percorso di ripensamento di gran parte del proprio assetto per entrare in una nuova fase di mercato. Il nuovo contesto sta infatti avendo impatti importanti sia sulla destinazione degli spazi che sulla ricerca di nuovi format per le strutture retail. Ne sono esempio la creazione di aree per smart working, servizi sportivi e di intrattenimento all'interno di sempre più strutture. La collaborazione tra i vari attori principali della galleria diventerà un fattore di successo e di sostenibilità degli asset retail nel medio-lungo termine.

Perché il trend di ripresa si possa rinforzare per poi consolidarsi nel tempo sono certamente auspicabili condizioni distese di accesso al credito, una stabilizzazione e riduzione dei costi di edificazione e una fiscalità non penalizzante.

### *Intrattenimento*

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

Nonostante l'attuale situazione macroeconomica caratterizzata dagli effetti residuali di uscita dalla pandemia di Covid-19, da una crescita economica ancora incerta in ragione delle attuali tensioni geopolitiche (culminate con lo scoppio del conflitto russo-ucraino) che stanno contribuendo, per tramite degli effetti indotti sui mercati delle utilities, ad un'elevata e crescente inflazione (con conseguenti importanti effetti derivati sui costi di gestione delle attività di intrattenimento), il settore ha mostrato una piena ripresa delle attività già a partire dal secondo trimestre del 2022 e si è poi consolidata nel proseguo dell'anno.

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

## *Arte e Cultura*

Dall'osservazione dei dati relativi al mercato dell'arte moderna e contemporanea, emerge come il mercato italiano stia soffrendo vistosamente e quello europeo stia progressivamente entrando in una fase recessiva. Il mercato americano invece, si conferma una realtà ancora florida e dinamica.

Ne sono state la dimostrazione le aste newyorkesi di novembre e, in particolare, la vendita della collezione di Paul Allen, certamente il fiore all'occhiello della tornata, con un fatturato che ha oltrepassato, per la prima volta nella storia, il miliardo e mezzo di dollari per una singola collezione.

Le aste londinesi hanno sperimentato concretamente le conseguenze della Brexit: l'uscita dal mercato comune, infatti, ha comportato la comparsa dei dazi doganali con la conseguenza di un calo dei lotti offerti e del venduto determinato dal minor interesse dei compratori europei.

Le opere importanti italiane sono state vendute quindi a Parigi dove, per la prima volta, si è tenuta da Christie's l'asta Avant-gard(s) and Thinking Italian (20 ottobre 2022) costola di quella che un tempo era denominata Italian Sale. Il passaggio ad una piazza interna all'Europa, tuttavia, non è riuscito ad impedire i risultati generalmente deludenti, con importanti opere invendute di Fontana, Manzoni, Melotti, Paolini, Calzolari, Prini.

Risultati positivi sono stati riscontrati solo per opere eccezionali come Concetto spaziale di Fontana, tela quadrata color argento del 1960 di due metri per lato aggiudicata a 15.147.000 di euro e La stanza dei disegni, una tela di Schifano del 1962 battuta a 1.302.000 euro. Questo importo record è stato presto superato dall'eccezionale risultato del 25 ottobre da Sotheby's, sempre a Parigi, con Tempo moderno del 1962, venduto a 2.334.000 euro.

Anche il mercato dell'arte antica si conferma in decrescita, secondo un trend in corso da ormai un decennio, dovuto, oltre che al cambiamento del gusto, anche alla crisi economica in corso.

Le aste italiane hanno generato una notevole quantità di invenduti o vendite a prezzi molto bassi.

Le aste di Cambi, di Pandolfini e di Wannenes di maggio-giugno hanno visto aggiudicazioni importanti solo per opere di interesse internazionale.

### *Rischi connessi all'attività specifica*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Rischi di natura finanziaria*

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

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

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

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

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2022 di 14,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data di riferimento da un punto di vista contabile detti contratti sono valutati come strumenti di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2022 pari a 19,6 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2022, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2022 per complessivi 59,6 milioni di euro.

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

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

### **Bastogi spa**

#### *Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 e nomina società di revisione*

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi, riunitasi il 24 maggio 2022 tramite il Rappresentante Designato, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, che evidenzia un utile dell'esercizio di 10.415.328 euro, e ha deliberato di accantonare a riserva legale il 5% dell'utile dell'esercizio pari a 520.766 euro e di rinviare a nuovo il restante utile pari a 9.894.562 euro. Su proposta motivata del Collegio Sindacale, l'Assemblea ha inoltre deliberato di conferire l'incarico di revisione legale a Deloitte & Touche SpA per gli esercizi 2022-2030.

#### *Incasso a seguito della sentenza di cassazione in relazione al contenzioso per l'area del Carcere di Bollate*

Nel mese di marzo 2022 Bastogi, quale beneficiaria del credito verso i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia a seguito dell'operazione di scissione totale di Sintesi perfezionatasi a fine 2021, ha incassato la residua somma di 13,7 milioni di euro destinata, al netto dei costi diretti pari a 0,2 milioni di euro e delle correlate imposte, alla riduzione dell'indebitamento bancario del Gruppo.

### **Risultato d'esercizio**

Il margine operativo lordo è negativo di 2,4 milioni di euro sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2021.

La gestione delle partecipazioni evidenzia nell'esercizio un risultato negativo di 5,6 milioni di euro rispetto a un utile di 10,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021. In entrambi gli anni il risultato è principalmente attribuibile alla valutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare che nel presente esercizio ha risentito della riduzione del valore di Net Asset Value come conseguenza della contrazione di alcuni valori immobiliari anche in ragione della situazione di contesto macroeconomico.

La gestione finanziaria registra un passivo di 1 milione di euro (0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2021) di cui 0,8 milioni di euro relativo a oneri finanziari verso società controllate.

Le imposte di competenza sono infine positive di 0,5 milioni di euro rispetto a 2,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 8,5 milioni di euro rispetto ad un utile di 10,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Nel 2022 il capitale investito si è ridotto da 155,4 milioni di euro a 142,9 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio è negativa per 6,1 milioni di euro, rispetto a 9,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente

attribuibile al rimborso anticipato di una linea chirografaria effettuato nel corso dell'esercizio avvenuto grazie ai proventi derivanti dall'incasso dell'indennità relativa al carcere di Bollate.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 è pari a 136,9 milioni di euro rispetto a 145,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo d'esercizio.

### Conto economico riclassificato di Bastogi spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2022	31 dic 2021
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>793</b>	<b>769</b>
Costi per servizi	(2.216)	(2.157)
Costi del personale	(879)	(923)
Altri costi operativi	(72)	(83)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.374)</b>	<b>(2.394)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(177)	(193)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.551)</b>	<b>(2.587)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(5.604)	10.436
Risultato della gestione finanziaria	(965)	(183)
Imposte	509	2.749
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(8.612)</b>	<b>10.415</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	81	0
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(8.531)</b>	<b>10.415</b>

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Immobili, impianti e macchinari	259	384
Altre attività immateriali	5	16
Partecipazioni	179.499	182.220
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	37.047	47.184
(Altre passività correnti e non correnti)	(74.693)	(75.274)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>142.940</b>	<b>155.352</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>136.876</b>	<b>145.407</b>
(Disponibilità liquide)	(39)	(123)
Debiti verso banche	1.977	2.274
Passività da leasing	262	337
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>2.199</b>	<b>2.488</b>
Debiti verso banche	3.791	7.286
Passività da leasing	73	171
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>3.864</b>	<b>7.457</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>6.064</b>	<b>9.945</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>142.940</b>	<b>155.352</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato dell'esercizio	Patrimonio Netto
<b>Bilancio d'esercizio della Capogruppo</b>	(8.611)	136.877
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	0	(158.692)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	21.517	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(1.420)	159.762
<b>Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio Netto</b>	143	143
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi</b>	1.956	(126.701)
<b>Effetto fiscalità anticipata/differita</b>	(511)	16.606
<b>Altre</b>	735	(2.352)
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>13.809</b>	<b>25.643</b>

## **Principali società del Gruppo**

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

### **Immobiliare**

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

##### **Definizione di alcune posizioni debitorie chirografarie**

Nel mese di ottobre 2022 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria pari a complessivi 3,2 milioni di euro prevedendo un parziale stralcio della stessa e il pagamento del residuo importo dovuto, pari a 2,7 milioni di euro, secondo un piano di ammortamento accelerato con scadenza finale il 31 gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione riflessi nel bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2022 sono positivi per 0,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Nel mese di gennaio 2023, con le medesime modalità di cui sopra, è stata inoltre definita un'ulteriore posizione debitoria chirografaria, pari a 3,1 milioni di euro, con previsione anche per essa di uno stralcio parziale e pagamento del debito residuo di 2,85 milioni di euro alla fine del mese di gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione, positivi per 0,4 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, verranno contabilizzati nel primo trimestre 2023.

Infine, in relazione alle altre posizioni debitorie chirografarie nel corso dell'esercizio Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concordato con le controparti bancarie rimborsi anticipati parziali per complessivi 8,5 milioni di euro (5,6 milioni di euro relativi a scadenze contrattualmente successive al 31 dicembre 2022, come indicato nel paragrafo "Milanofiori 2000 - Accordi di modifica dei contratti di finanziamento").

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

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati "U1" ed "U3" per circa complessivi 42.000 mq di slp, la cui cessione a terzi è

stata successivamente perfezionata nel mese di agosto 2022 (si veda a tale proposito il paragrafo successivo).

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre state sostanzialmente completate le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate.

#### Completamento edificazione e successiva cessione degli edifici ad uso uffici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord

Il 22 febbraio 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ultimato la consegna degli edifici convenzionalmente denominati "U1" ed "U3", realizzati nel comparto Milanofiori Nord sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura sottoscritti con i rispettivi tenant nel febbraio 2019 e nel giugno 2019. Entrambi gli edifici hanno destinazione terziaria e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità ESG.

L'edificio U1, locato ad Accenture Spa, si sviluppa su una superficie di circa 31.000 mq distribuiti su 15 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici) ed è certificato Leed® Gold e Well V2 Gold. L'edificio U3, locato a Diamante RE Srl (Gruppo BNP Paribas), si sviluppa su una superficie di circa 11.000 mq distribuiti su 13 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici) ed è certificato Leed® Gold.

Il 3 agosto 2022 Milanofiori Sviluppo ha perfezionato la cessione dei predetti edifici ad un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da un primario operatore internazionale.

Il prezzo di vendita, pari a complessivi 188,5 milioni di euro, è riferibile per 138,2 milioni di euro all'edificio "U1" e per 50,3 milioni di euro all'edificio "U3". Milanofiori Sviluppo, per garantire al fondo la redditività dei suddetti edifici, ha integrato canoni di locazione per complessivi 3,2 milioni di euro.

Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha inoltre acquisito una quota di minoranza, pari a circa il 28% del fondo acquirente, versando complessivamente 23,6 milioni di euro e ha estinto mutui e finanziamenti ipotecari per circa complessivi 128 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione sono pari a circa 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto dell'acquisto delle quote del Fondo, si riducono a circa 43,5 milioni di euro.

### **Milanofiori 2000 (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)**

#### Accordi di modifica dei contratti di finanziamento

Il 4 agosto 2022 sono stati perfezionati gli accordi di modifica con le banche creditrici, che prevedono una parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi derivanti dal finanziamento strutturato e dal contratto di leaseback della piazza commerciale di Milanofiori Nord, al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi di cassa operativi attesi. In particolare, per il finanziamento strutturato è previsto fra l'altro uno spostamento al 2025 e anni successivi degli obblighi di rimborso di quote capitale relative al periodo 2022-2024 per complessivi 5,1 milioni di euro (di cui 1,6 milioni di euro relativi al 2022, 1,9 milioni di euro al 2023 e 1,6 milioni di euro al 2024), la sospensione degli obblighi di verifica del parametro DSCR (Debt Service Covered Ratio) per tutto il 2022 (rimane invece operativo il parametro finanziario Loan To Value) e alcune modifiche delle previsioni di rimborso anticipato obbligatorio. Riguardo al contratto di leaseback, gli accordi hanno invece previsto uno spostamento al 2025 e anni successivi degli obblighi di rimborso di quote capitale relative al periodo giugno 2022 – marzo 2023 per complessivi 1,8 milioni di euro (di cui 1,4 milioni di euro relativi al 2022 e 0,4 milioni di euro al 2023).

Le richieste al sistema creditizio sono state supportate da Brioschi Sviluppo Immobiliare che, di concerto con la capogruppo Bastogi, nel più ampio contesto della definizione della posizione di Gruppo con Banco BPM, ha definito nel corso dell'esercizio un rimborso anticipato parziale della propria esposizione finanziaria chirografaria per complessivi 5,6 milioni di euro (di cui 2,8 milioni di euro in scadenza nel 2022 e 2,8 milioni di euro nel 2026).

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

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

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

## **Partecipazioni non consolidate**

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

Nel mese di dicembre 2007 la Società ha sottoscritto il 50% delle quote del Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr. Tale fondo rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

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

### **Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs (partecipato da Milanofiori Sviluppo al 28,196%)**

Nell'agosto 2022, nel contesto dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% Fondo Fleurs, veicolo che ha acquisito i menzionati immobili. Il Fondo Fleurs è un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da Generali Real Estate Sgr, primario operatore internazionale. Oltre a Milanofiori Sviluppo, la compagine sociale del Fondo Fleurs è costituita dal Fondo Toscanini, che fa riferimento a Generali Real Estate, e dalla Fondazione EMPAIA, Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura, con quote paritetiche del 35,9%.

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

## **Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

### **Bastogi**

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

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

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

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

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

## **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.

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato da un progressivo miglioramento della situazione sanitaria che ha permesso alle autorità di eliminare le limitazioni introdotte per contenere la diffusione della pandemia, che avevano penalizzato, ed in alcuni casi reso impossibile, lo svolgimento di alcune attività economiche del Gruppo.

Lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina ha accentuato la crescita dei prezzi delle materie prime, tra le quali le utenze energetiche, ed in generale di molti fattori di produzione. Tale contesto, ha determinato tra l'altro un incremento dei tassi di interesse configurando uno scenario economico di generale significativa incertezza con possibili rallentamenti nei mercati di riferimento

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

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

Per l'area Milanofiori Sud, proseguirà il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e inizieranno le attività propedeutiche allo sviluppo del comparto nord a seguito dell'approvazione del documento d'inquadramento

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

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, lavorerà per consolidare la ripresa post pandemia e approfondire nuove linee di sviluppo dell'attività.

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

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria.

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

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 50 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

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

Nel corso dell'esercizio 2022 Bastogi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate. Queste operazioni hanno principalmente riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle Note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 38 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022.

## 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<sup>4</sup>.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione<sup>5</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al risarcimento dei danni

---

<sup>4</sup> Il Tribunale di Roma con sentenza n. 11631/1994 ha rigettato la domanda di rilascio proposta dalla Signora La Rosa. La sentenza è stata parzialmente riformata dalla Corte d'Appello con sentenza n. 3524/1997), la quale ha dichiarato cessato al 31 marzo 1990 il contratto di locazione avente ad oggetto il Cinema Empire ed ha condannato la Bastogi al risarcimento dei danni – da liquidarsi in separato giudizio – per l'occupazione della sala oltre quella data. La decisione della Corte d'Appello è stata confermata dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 12870/2000.

<sup>5</sup> I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (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.

---

l) 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.

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

Il 5 febbraio 2016 la Bastogi, avendo la sentenza n. 23368/15 riconosciuto seppur incidentalmente una legittimazione in tal senso, ha dato corso alla procedura di intimazione di ricezione della consegna dell'immobile prevista dall'art. 1216 del Codice Civile, invitando la Signora La Rosa a ritirare le chiavi di una delle serrature fatta sostituire dalla stessa Bastogi, alla presenza di notaio. La Signora La Rosa si è rifiutata di ricevere l'offerta adducendo pretesi vizi procedurali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il 25 ottobre 2017 Bastogi si è costituita in giudizio, riportando i nuovi fatti accaduti ed emersi in pendenza del giudizio di cassazione (e dopo la sua conclusione), i quali offrono evidenza delle condotte processuali perpetrate con successo dalle controparti ai danni della Bastogi. Inoltre, Bastogi ha chiesto: (i) preliminarmente, la sospensione

dell'esecutività della sentenza impugnata ai sensi dell'art. 431, comma 6, c.p.c.; (ii) in via principale, il rigetto delle domande attoree e, per l'effetto, la condanna della signora Emilia La Rosa alla restituzione dell'importo di Euro 1.296.387,11 (oltre interessi) in favore di Bastogi; (iii) in subordine, l'accertamento e la dichiarazione della limitazione della responsabilità risarcitoria di Bastogi per il mancato rilascio dell'immobile sino alla data del 7 ottobre 1994 o, in via subordinata, fino al 1° luglio 2000.

In sede di prima udienza, tenutasi in data 15 novembre 2017, il Collegio ha disposto il rinvio dell'udienza per la precisazione delle conclusioni prima al 6 maggio 2021 e poi successivamente al 16 dicembre 2021. A seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni, le parti hanno depositato le comparse conclusionali e le memorie di replica. In tale contesto, Bastogi ha richiesto la fissazione di un'udienza finale di discussione dinanzi al Collegio che si è celebrata il 26 maggio 2022. Il 4 novembre 2022 è stata pubblicata la sentenza n. 6955/2022, con cui la Corte d'Appello di Roma ha rilevato la tardività della riassunzione del giudizio da parte Sig.ra La Rosa e, conseguentemente, ha dichiarato l'estinzione dell'intero processo.

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

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

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

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

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

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

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

Il giudice, ritenuto che non sussistessero i presupposti per la concessione del sequestro inaudita altera parte, ha fissato udienza per la discussione e la comparizione delle parti;

pertanto, all'udienza in data 23 febbraio 2012, H2C si è costituita nel procedimento cautelare mediante deposito di memoria difensiva, tramite la quale ha contestato la sussistenza sia del *fumus boni iuris* che del *periculum in mora*, preannunciando che nel merito avrebbe chiesto il rigetto delle domande di controparte nonché, in via principale, la nullità per illiceità dell'oggetto del contratto per cui è causa ed in via riconvenzionale la condanna della controparte al risarcimento dei danni subiti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In linea generale, le varie azioni risarcitorie promosse nei confronti di Bastogi si fondano sul fatto che negli anni '50-'70 i lavoratori della Sacfem (e delle società controllate che quest'ultima ha costituito successivamente al 1970, le cui rispettive aziende sono poi confluite nella società Nuova Sacfem S.r.l., posta in liquidazione nel 1978 e successivamente cancellata dal Registro delle Imprese nel 2003) sarebbero stati esposti a

polveri di amianto, senza che il loro datore di lavoro avesse apprestato idonee misure di sicurezza a tutela della loro salute; nella prospettazione dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si deduce la responsabilità di Bastogi, di cui viene chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e trasmessi per via ereditaria agli eredi e/o, iure proprio, direttamente dai congiunti.

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

Ad oggi:

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

- con sentenza pronunciata in data 8 febbraio 2022, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Benito Caporali ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. La controparte ha impugnato la sentenza; l'udienza di discussione è fissata per il 18 aprile 2023; Bastogi si è costituita in giudizio il 7 aprile 2023;
- con le sentenze pronunciate in primo grado nei giudizi instaurati dagli eredi dei sig.ri Giancarlo Agnolucci, Mario Rossi, Antonio Colonna (rispettivamente in data 18 gennaio 2022 nel caso instaurato dagli eredi del sig. Agnolucci e in data 9 marzo 2022 negli altri due casi) il Tribunale di Arezzo, ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi al risarcimento del danno iure hereditatis quantificato nelle predette sentenze, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo - espressamente nei casi Colonna e Rossi, implicitamente nel caso Agnolucci - che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Nelle cause Eredi Colonna e Eredi Rossi, in cui era intervenuta anche INAIL, ha condannato Bastogi a restituire a INAIL gli importi da quest'ultima indennizzati al de cuius e agli eredi (rispettivamente pari ad Euro 252.694,23 nel caso degli eredi del sig. Colonna ed Euro 215.034,95 nel caso degli eredi del sig. Rossi). Bastogi ha impugnato in via principale la sentenza del caso Agnolucci (udienza fissata per l'11 maggio 2023). Le sentenze emesse nei casi Eredi Rossi ed Eredi Colonna sono state impugunate dagli eredi in via principale e da Bastogi in via incidentale. In esse si è costituita anche INAIL, chiedendo la conferma della sentenza di primo grado (udienze fissate in entrambi i giudizi per il 21 settembre 2023, con termine congiunto per note scritte 10 giorni prima);
- con sentenza in data 11 ottobre 2022, pronunciata in primo grado nel giudizio instaurato dagli eredi del sig. Giancarlo Martini nei confronti di Bastogi e RFI, il Tribunale di Arezzo ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi e RFI al risarcimento del danno iure hereditatis, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Gli eredi del sig. Martini hanno notificato ricorso in appello con udienza fissata in data 11 gennaio 2024. Anche Bastogi ha impugnato in appello la sentenza in data 11 aprile 2023.

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

- o del sig. Paolo Landini, avanti il Tribunale di Arezzo (è in corso CTU medico-legale; prossima udienza fissata per il 13 luglio 2023);
- o del sig. Omero Galassi, avanti il Tribunale di Milano (udienza fissata per il 13 aprile 2023, Bastogi si è costituita in giudizio il 3 aprile 2023)

Per completezza, si segnala che:

- a partire dal 2014, relativamente alla pretesa responsabilità di Bastogi per la asserita assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la Società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei sig.ri Vito Capecchi, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Bruno Del Pace, Giorgio Beucci, Silvano Buzzini, Mario Spigoli e Generoso Vitillo, e di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci. Bastogi ha contestato tramite i propri legali la sussistenza di qualsiasi propria responsabilità in relazione a tali diffide; allo stato, tali soggetti non risultano aver dato impulso giudiziale alle azioni intimate (salvo che per il Sig. Capecchi, che nel 2017 ha promosso accertamento tecnico preventivo, senza tuttavia aver successivamente avviato alcun procedimento di merito); analoga diffida era stata formulata dagli Eredi del sig. Giancarlo Martini e del sig. Omero Galassi, che hanno poi agito in giudizio;

- a partire dal 2019 Bastogi ha ricevuto diffide stragiudiziali dell'INAIL - in via di surroga e/o rivalsa - a restituire gli importi pagati a titolo di indennità di malattia professionale e/o rendita ai superstiti corrisposta dall'INAIL stessa ai sig.ri Giancarlo Martini, Vito Capecchi, Alfredo Migliorini, Giancarlo Agnolucci, Domenico Ponticelli, Mario Moretti, Dario Olivieri, Emilio Caneschi, Luciano Alpini, Mario Giusti, Benito Caporali, Gianfranco Gabrielli, Mario Rossi e Antonio Colonna. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche tali richieste; allo stato, l'INAIL non risulta aver dato seguito giudiziale alle predette diffide (mentre è intervenuta nei giudizi instaurati dagli Eredi Colonna e dagli Eredi Rossi, come sopra riferito).

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

In data 30 luglio 2020 Bastogi ha promosso un giudizio ordinario nei confronti di Sofir's, avanti il Tribunale di Milano, Sezione Imprese, domandando l'accertamento della responsabilità di Sofir's per i crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem (inclusi gli Eredi Colonna, Rossi, Landini e Galassi, ed esclusi invece i giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali e Martini, in cui Sofir's è già parte) e in quelle minacciate dall'INAIL e da eredi di ex lavoratori Sacfem, e la condanna di Sofir's a tenere Bastogi indenne degli eventuali esborsi conseguenti alla pronuncia di eventuali decisioni di condanna contro Bastogi e a favore di uno o più degli ex lavoratori Sacfem o dei propri eredi, o dell'INAIL. L'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta il 20 settembre 2022 e all'esito sono stati assegnati i termini per comparse conclusionali e memorie di replica, ritualmente depositate dalle parti. Siamo in attesa della pubblicazione della sentenza di primo grado.

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

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

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi.

Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo.

Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 12 aprile 2023 sono stati effettuati 116 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 16 aprile 2023.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La relazione peritale è stata depositata a fine luglio 2022; all'udienza per il suo esame tenutasi il 22 settembre 2022 il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, fissando un termine per il deposito di sintetiche note conclusive al 31 marzo 2023, udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa al 12 maggio 2023.

## **Altre informazioni**

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

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

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

Al 31 dicembre 2022 Bastogi detiene 12.315.128 azioni proprie (invariate rispetto al dicembre 2021), pari al 9,96% circa del capitale sociale (invariato rispetto al 31 dicembre 2021). Nel corso dell'esercizio non vi sono stati acquisti e/o cessioni di azioni proprie e/o azioni di società controllanti.

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

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

## La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

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

Il documento si articola in tre aree di rendicontazione:

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

Questa parte del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C. In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.N.D.C.E.C.)<sup>6</sup>. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi ed agli standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati<sup>7</sup>.

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

---

<sup>6</sup> C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009. Il documento - scaricabile dal sito [www.odcec.roma.it](http://www.odcec.roma.it) - esamina le modalità con cui determinare ed esporre le "informazioni attinenti all'ambiente e al personale".

<sup>7</sup> In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni della Global Reporting Iniziative (G.R.I), *Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate* (LA) versione 3.1. La Global Reporting Iniziative è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità, che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

## I NUMERI DEL 2022

### Le persone e il lavoro

<b>240</b>	dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
<b>123</b>	collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
<b>69%</b>	dei dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
<b>1.817</b>	ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

### Il valore delle strutture, delle attività e delle relazioni

<b>1,5 milioni</b>	persone che hanno frequentato il Mediolanum Forum, l'Area Multisport e il Teatro Repower di Assago
<b>400 mila</b>	persone che hanno frequentato il Palazzo dello Sport di Roma
<b>75 mila</b>	spettatori alle rappresentazioni prodotte da Compagnia della Rancia
<b>39 mila</b>	persone che hanno frequentato Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio

### Il valore della responsabilità verso comunità, territorio e ambiente

<b>15.598 KWh</b>	energia elettrica prodotta col fotovoltaico
<b>7.435 Kg</b>	emissioni di CO2 risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord
<b>94.629 Kg</b>	emissioni di CO2 complessivamente risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2023
<b>20.000</b>	piante ad oggi messe a dimora dalla Società Agricola Sant'Alberto nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto

## Premessa

I dati dell'anno 2022 risentono ancora, in parte, degli effetti della pandemia da Covid-19 sulle attività operative del Gruppo. In particolare, i settori dell'intrattenimento e alberghiero hanno progressivamente ripreso la propria operatività solo a partire dal secondo trimestre dell'anno. Il confronto con l'anno precedente e la valutazione degli scostamenti deve pertanto tenere conto di questa situazione eccezionale.

## Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2022

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2022 e 2021.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2022		al 31 dicembre 2021	
	personale dipendente	collaboratori	personale dipendente	Collaboratori
Immobiliare	36	6	37	5
Intrattenimento	95	100	82	80
di cui contratti dello spettacolo	33		24	
di cui intermittenti a chiamata	10		7	
di cui collaboratori Area Multisport		95		77
di cui lavoratori interinali	1		0	
Arte e Cultura	42	9	39	13
di cui intermittenti a chiamata	1		0	
Altre attività	67	8	63	7
di cui intermittenti a chiamata	14		7	
<b>Totale personale Gruppo</b>	<b>240</b>	<b>123</b>	<b>221</b>	<b>105</b>

Al 31 dicembre 2022, nel Gruppo Bastogi lavorano 240 dipendenti (181 escludendo i contratti dello spettacolo, i lavoratori interinali e gli intermittenti a chiamata) e 123 collaboratori (di cui 15 amministratori con incarichi esecutivi) distribuiti tra la holding e i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.

Il settore intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega l'81% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport del Mediolanum Forum) e il 40% dei dipendenti, dei quali il 35% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 28% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 21% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (15%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (17%), in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, come Open Care - Servizi per l'Arte.

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

Il numero dei dipendenti è in aumento rispetto al 31 dicembre 2021 per effetto dell'aumento dei contratti nel settore dello spettacolo e degli intermittenti. Anche il numero dei collaboratori risulta in aumento, con un incremento concentrato principalmente nell'Area Multisport.

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

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

<b>Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale</b>	<b>al 31 dicembre 2022 Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31 dicembre 2021 Gruppo Bastogi</b>
Tempo Indeterminato	<b>170</b>	<b>173</b>
Tempo Determinato	<b>70</b>	<b>48</b>
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	25	14
<i>di cui lavoratori interinali</i>	1	0
<i>di cui contratti spettacolo</i>	33	24
<b>Totale Personale dipendente</b>	<b>240</b>	<b>221</b>
Collaboratori in stage	7	5
Collaboratori Area Multisport	95	77
Altri Collaboratori	6	9
Amministratori con incarichi esecutivi	15	14

Al 31 dicembre 2022, il 71% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (il 94% escludendo i contratti dello spettacolo, gli interinali e i contratti a chiamata) e il 29% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata.

Rispetto all'anno precedente, la variazione più consistente è dovuta alla presenza di un maggior numero di contratti dello spettacolo e di intermittenti a chiamata. Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta circa il 34% della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (77% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo. Sono 7 i collaboratori in stage presenti al 31 dicembre nelle società del Gruppo.

### ***Turn over e mobilità interna***

La tabella mostra il dato analitico relativo ai movimenti in ingresso e uscita del personale dipendente del Gruppo nel 2022. Sono esclusi dal conteggio i movimenti relativi a contratti a chiamata e dello spettacolo, che, per la loro particolare natura intermittente o legata alla programmazione stagionale, vengono calcolati a parte.

anno 2022

<b>Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi</b>	<b>11</b>
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	7
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	4
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	3
<b>Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi</b>	<b>13</b>
<i>di cui dimissioni</i>	5
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	1
<i>di cui licenziamenti</i>	4
<i>di cui pensionamenti</i>	3
<b>Tasso assunzioni</b> (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>6%</b>
<b>Turn over in uscita</b> (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>7%</b>
<b>Tasso stabilità a 1 anno</b> (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	<b>93%</b>
<b>Anni di anzianità media</b>	<b>14</b>

Nel 2022, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 93% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 65%.

Per quanto riguarda il 2022 si sono registrate 5 uscite per dimissioni volontarie, 1 per conclusione di contratti a tempo determinato, 3 uscite per pensionamento (di cui 1 con accompagnamento) e 4 per licenziamento conseguenti a forti riduzioni di attività in alcuni settori e/o a soppressione del ruolo aziendale.

Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 7 assunzioni a tempo indeterminato e 4 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 3.

Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 51 i contratti in ingresso e 18 quelli in uscita.

### **Utilizzo di ammortizzatori sociali**

Per fronteggiare gli effetti della pandemia da Covid-19 e le conseguenti restrizioni all'attività operativa, nei primi mesi del 2022 alcune società del settore dell'intrattenimento hanno fatto un limitato ricorso agli ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale) per complessive 3.912 ore.

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

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

La conflittualità interna è storicamente molto bassa, e anche nel 2022 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2022 nelle società del Gruppo Bastogi non era presente alcun contenzioso in materia di lavoro.

## Salute e sicurezza dei lavoratori

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

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

Nel 2022 si è verificato un lieve infortunio in itinere della durata di soli 2 giorni. Negli ultimi tre anni sono 4 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 134 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario <sup>8</sup>	2022	2021
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	1.055	863
Tasso di assenteismo	2,5	1,9
Ore straordinario	12.512	7.643

Nel 2022 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta del 2,5%, in aumento rispetto all'esercizio precedente. Il tasso è ancora condizionato dalle assenze per malattia derivanti dalla pandemia di Covid-19 e da un'assenza prolungata di un dipendente di H2C Gestioni (oltre 177 giorni) senza la quale in tasso di assenteismo risulterebbe pari al 2,1%.

Le ore di straordinario complessive del 2022 sono state 12.512 (7.643 nel 2021), in media 52 (35 nel 2021) ore a persona. Il valore risulta in crescita rispetto all'anno precedente a causa della progressiva ripresa delle attività operative.

## La valorizzazione delle persone e delle professionalità

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo per inquadramento, livello di istruzione e fasce di età al 31 dicembre 2022. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, degli interinali e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2022

	immobiliare	intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
<b>Inquadramento</b>					
Dirigenti	6	3	2	3	14
Quadri	10	7	4	6	27
Impiegati	18	35	26	33	112
Operai	2	6	9	11	28
<b>Titolo di studio</b>					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	14	16	18	14	62
Diploma media superiore e istituti professionali	18	31	19	36	104
Diploma media inferiore e elementare	4	4	4	3	15
<b>Fasce età e dinamiche generazionali</b>					
Età < 30 anni	0	0	3	10	13
Età compresa tra 30 e 50 anni	7	29	22	21	79
Età > 50 anni	29	22	16	22	89
<b>Età media</b>	<b>54</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>48</b>

<sup>8</sup>La perdita di ore di lavoro per infortunio, malattia o sciopero, insieme alla presenza di infortuni sul lavoro, e un elevato numero di ore di straordinario sono considerate un possibile indicatore organizzativo del rischio da stress lavoro correlato. Statisticamente, le imprese di servizi mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva

Il livello di istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 58% dei dipendenti ha un diploma, il 34% è laureato o ha conseguito specializzazioni post-laurea. Nel settore dei servizi per l'arte sono presenti titoli di studio ad alto valore specialistico e professionalizzante conseguiti presso Università o Scuole di Alta Formazione Artistica.

Al 31 dicembre 2022 il 44% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, il 7% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 49% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 48 anni.

### **Aggiornamento e formazione**

Nel 2022 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione sia obbligatoria che non obbligatoria.

Per quanto riguarda la formazione obbligatoria, 194 persone hanno seguito corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, in particolare sono stati effettuati corsi di formazione e aggiornamento per Preposti, RLS, antincendio, primo soccorso, HACCP, DAE, DPI spazi confinati ed il corso di aggiornamento per i dirigenti ai sensi della sicurezza sul lavoro, per un totale complessivo di circa 1.241 ore.

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

- formazione sulla gestione delle competenze e del cambiamento: 8 dirigenti per un totale di 112 ore;
- corso di inglese: 8 dirigenti per un totale di 240 ore;
- corso specialistico di Gestione dei collaboratori post-Covid: 3 dirigenti per un totale di 48 ore.

A questi incontri hanno partecipato, in veste di uditori, anche 2 persone non dirigenti, per un totale di 28 ore.

È continuata la cooperazione con Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai) grazie al quale il Gruppo ha potuto beneficiare di fondi per alcuni corsi obbligatori e specialistici tra cui:

- Corso sulla Legionella: 14 persone per un totale di 112 ore;
- Corso Antiriciclaggio: 12 persone per un totale di 36 ore.

L'investimento in formazione per l'anno 2022 risulta in linea con quello sostenuto nell'anno precedente. L'investimento si è attestato a circa lo 0,1% del costo totale del personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l'attivazione dei corsi, il dato di investimento include anche il costo del personale coinvolto nei corsi di formazione.

### **Stagisti e Borse lavoro**

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

professionali e agenzie formative del territorio, e ha rapporti e convenzioni con importanti Scuole d'Arte, Accademie e Università, sia italiane che estere.

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

Nel corso del 2022, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 7 stage curriculari e 9 tirocini extracurriculari formativi. Di questi, 10 si sono svolti nel settore Arte e Cultura, 2 nel settore Intrattenimento e 4 nel settore Altre Attività.

Tra gli stage attivati nel 2022, 1 si è trasformato in assunzione a tempo determinato.

### **Diversità e pari opportunità**

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2022, nel Gruppo sono presenti in organico 3 dipendenti rientranti nell'ambito del collocamento obbligatorio (1 in Open Care, 1 in ForumNet e 1 In Dueb).<sup>9</sup>

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

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

Presenza donne Gruppo Bastogi	al 31 dicembre 2022		al 31 dicembre 2021	
	Totale	di cui donne	Totale	di cui donne
<b>Per settori di attività</b>	<b>181</b>	<b>49%</b>	<b>183</b>	<b>46%</b>
Immobiliare	36	33%	37	30%
Intrattenimento	51	57%	51	55%
Arte e Cultura	41	61%	39	62%
Altre attività minori	53	42%	56	39%
<b>Per inquadramento</b>				
Dirigenti e quadri	42	45%	42	43%
Impiegati	111	61%	106	61%
Operai	28	4%	35	6%

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

Nel corso del 2022 le donne hanno rappresentato il 43% dei consiglieri nei Consiglio di Amministrazione delle due quotate del Gruppo. I Comitati Nomine e Remunerazioni di Bastogi e Brioschi Sviluppo Immobiliare sono presieduti da donne, così come il Comitato Controllo e Rischi di Bastogi, tutti gli Organismi di Vigilanza del Gruppo e quattro dei quindici collegi sindacali delle Società.

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

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

Al 31 dicembre 2022 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 37 contratti part time (invariati rispetto al 2021). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 34 donne e 3 uomini.

<sup>9</sup>Nessun'altra società del Gruppo raggiunge i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e non è quindi soggetta all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2022 due dipendenti hanno usufruito di congedi per maternità per un totale di 978 ore mentre 4 dipendenti hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 160 ore.

Nell'arco dell'anno 10 dipendenti hanno utilizzato 1.463 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari ai sensi della legge 104 e legge 151.

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

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2022 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 169.114 euro.

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

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

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

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

In seguito ai forti disagi derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha intrapreso diverse iniziative a tutela e sostegno del personale, proseguite nel 2022.

In considerazione della ripresa delle attività nel Gruppo Bastogi, il ricorso allo smart working nel corso del 2022 è stato disciplinato mediante uno specifico regolamento aziendale che, in funzione delle mansioni e delle esigenze operative della Società, definisce le modalità di utilizzo.

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

Nel 2022 è stata rinnovata la copertura, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, di una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

I dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato, suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri), hanno potuto usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (da 500 euro per i quadri a 1.000 euro per gli operai)

rispetto a quelle contrattualmente spettanti. I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia. Inoltre, nel mese di dicembre 2022, al fine di mitigare il crescente aumento del costo della vita, dovuto all'elevato tasso di inflazione e ai cresciuti costi energetici, nel quadro di agevolazioni fiscali e contributive concesse a fine anno dal legislatore, il Gruppo ha deciso di concedere per il 2022 a tutti i lavoratori già beneficiari del welfare aziendale, un ulteriore importo, pari al valore del welfare già concesso, sottoforma di buoni spesa e/o buoni carburante.

Da fine giugno 2022, nonostante il venir meno dell'obbligo di legge, il Gruppo Bastogi ha mantenuto all'interno dei propri uffici la possibilità per i dipendenti di usufruire di mascherine chirurgiche o FFP2, messe ogni giorno a disposizione dall'azienda.

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

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

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

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

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

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

I Frigoriferi Milanesi sono la sede di "Open Care – Servizi per l'Arte", l'unica società in Italia a offrire servizi integrati per la conservazione, gestione e valorizzazione di opere e collezioni d'arte. Dispone di caveau, spazi espositivi e laboratori per il restauro di opere di qualsiasi natura, tecnica ed epoca e di una rete di consulenti per expertise, valutazioni patrimoniali e assistenza alla compravendita. Nel contesto di Open Care i collezionisti e gli operatori del sistema dell'arte trovano spazi e assistenza per esporre opere e collezioni e promuovere progetti ed eventi volti a valorizzarle.

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

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

Dal 2020, l'Istituto Europeo di Design ha aperto una nuova prestigiosa sede ai Frigoriferi Milanesi dedicata al segmento Postgraduate.

Nel 2021 IED ha ampliato la sua presenza con la collocazione di nuove aule e laboratori didattici e nel 2022 ha ulteriormente implementato gli spazi trasferendo parte dei corsi triennali di moda e design per un totale di oltre 5000 mq.

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

Intorno ai servizi per l'arte di Open Care, e sotto il coordinamento di Frigoriferi Milanesi, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, sia delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2022, negli spazi di Frigoriferi Milanesi sono presenti numerose realtà tra imprese, studi professionali, associazioni non profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d'artista - che si occupano di arte,

comunicazione, editoria, filosofia, psicologia e cura di sé. Sono AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness, Archivio Ugo Mulas, Associazione per Filippo de Pisis, Cooperativa Sociale Chico Mendes, Design 4People, Fondazione Leddi, IED, IDN Media Relations, Il giardino delle metamorfosi, Marcos y Marcos, Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista, Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche, Società di Analisi Biografica a Orientamento Filosofico (Sabof).

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

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

### **La promozione della cultura**

Il 9 e il 10 aprile 2022 si è svolta la decima edizione del festival letterario Writers. Gli scrittori (si) raccontano con il titolo "*Il momento in cui si riconosce la propria mancanza di talento è un lampo di genio*" (S.J.Lec). Il talento, in quanto qualità impalpabile e multiforme, difficile da definire con precisione ma in grado di esprimersi in contesti molto diversi tra loro – dalla letteratura alla musica, dallo sport al teatro – con esiti sorprendenti. Tenutosi, in maniera raccolta, visti i tempi ancora difficili, sono stati invitati dieci scrittori (5 donne e 5 uomini), scelti tra quelli che più hanno contribuito al successo del festival negli anni.

Il 13 maggio viene presentato il film *la Lucina* tratto dall'omonimo romanzo di Antonio Moresco con la presenza del regista Jonny Costantino e dello stesso Moresco anche in inedita veste di attore.

In occasione di Bookcity, il grande evento condiviso dai protagonisti del sistema editoriale, che ha l'obiettivo di mettere al centro di una serie di eventi diffusi sul territorio urbano il libro, la lettura e i lettori, i Frigoriferi Milanesi hanno focalizzato una proposta su tre incontri legati dal titolo "Celebrazioni" in onore di grandi autori ricordati nel 2022:

- il primo incontro è stato dedicato a *Fruttero & Lucentini: due intellettuali da fantascienza* con Luigi Bona, direttore WOW Museo del Fumetto, e Franco Forte, direttore di Urania;
- a seguire un focus su Jack Kerouac: *Sulla strada del sax* con Rudi Manzoli e Leopoldo Carra;
- per concludere *Processo a "Un amore"* di Dino Buzzati con gli scrittori Gaia Manzini e Marco Missiroli e il moderatore Lorenzo Viganò.

Il 20 ottobre l'attrice Debora Schillaci, il fisarmonicista di fama internazionale Fausto Beccalossi e la cantante Lisa Decano hanno presentato il reading musicale "*Maestro. La vita di Ennio Morricone tra musica e parole*".

Insieme all'Associazione culturale "Uno più Uno più Uno", negli spazi dei Frigoriferi Milanesi, sono stati organizzati diversi incontri culturali:

- con la conferenza del 6 aprile "*Storie della misura del tempo*" di Nello Paolucci, socio fondatore dell'Associazione per il Restauro degli Antichi Strumenti Scientifici – Brera, si è riflettuto sulle forme che il tempo ha assunto nella storia umana attraverso oggetti e inventori che hanno plasmato il nostro rapporto con il tempo;
- in collaborazione con l'associazione Chaosmatics, con il supporto di Acra Ong e dell'Istituto Buddista Italiano Soka Gakkai, il 21 settembre è stato proiettato il film

d'animazione FernGully (1992), in occasione del suo trentennale, in versione originale sottotitolata. Dopo la proiezione, Nicola Perullo, filosofo e professore d'estetica all'università di Scienze Gastronomiche di Bra, ha contestualizzato approfondito alcuni dei temi principali del film: ecologia, ambiente, rapporto uomo-natura;

- l'11 novembre si è tenuto l'evento "*Tecnomemorie fossili del presente*" con l'installazione *The land after time* (Teresa Prati, 2022) e la proiezione *Not even a God can understand a girl with a smartphone* (Jennifer Victoria Barberi, 2022). A seguire un incontro moderato da Chaosmotics ha consentito di riflettere con le artiste e il pubblico sulle tematiche alla base dei due lavori: il rapporto tra tempo, materia e memoria, l'affettività verso e attraverso il digitale, e cosa rimarrà di noi.

Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche - utilizza, in comodato d'uso, gli spazi dei Frigoriferi Milanesi per numerosi corsi e incontri culturali. Con Frigoriferi Milanesi il 13 dicembre ha promosso l'incontro con il talentuoso pianista Gaetano Liguori che ha presentato il suo ultimo libro "*La mia storia del jazz*" accompagnato dalle sue migliori composizioni.

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

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

- il restauro di mobili, arredi, arazzi e tappeti storici appartenenti alla Villa Santo Sospir, famosa dimora francese decorata interamente dall'artista Jean Cocteau. Tra i manufatti iconici restaurati e firmati dall'artista, le abat-jour dipinte in carta e l'arazzo francese di filato vegetale e lana raffigurante *Giuditta e Oloferne*;
- un altro importante intervento che ha coinvolto i laboratori di dipinti e opere polimateriche e quello di tessuti, arazzi e tappeti, è stata l'operazione di conservazione intrapresa per il Museo Orientale di Venezia. I restauratori del nostro dipartimento hanno ridato luce a splendidi oggetti d'artigianato appartenenti alla cultura nipponica; molti di questi beni sono stati esposti ad aprile nella suggestiva cornice della Fondazione Cini sull'Isola di San Giorgio a Venezia, in occasione di *Homo Faber*, la più grande manifestazione dedicata all'artigianato internazionale;
- da segnalare anche l'allestimento e disallestimento dell'abito *kimono* di Roberto Capucci a Palazzo Morando (Milano): un abito di gala in seta jacquard del 1985 dalla collezione della grande attrice Valentina Cortese;
- infine, nell'ambito di "*Restituzioni 2022. Tesori d'arte restaurati*", il laboratorio di restauro tessuti, arazzi e tappeti ha eseguito degli interventi di conservazione sul velo funebre del Cardinale Castiglioni, un prezioso manufatto ora visitabile al Museo della Collegiata (Castiglione Olona, VA) dopo mesi di esposizione nella sede napoletana di Gallerie d'Italia.

Il Dipartimento di Conservazione e Restauro di Open Care – Servizi per l'Arte ha inoltre vinto i due bandi indetti da Fondazione Antonio Ratti (Alcea e Fondazione Comasca) relativi al restauro di faldoni, libri campionari degli anni '30 e disegni su carta, un progetto iniziato a ottobre 2021 e terminato a giugno 2022.

Con riferimento all'attività del Dipartimento di Open Care Art Advisory, si segnalano i seguenti progetti:

- conclusione della valutazione del patrimonio artistico della collezione BPER Banca, un nucleo di più di mille opere di pregio conservato nelle sedi de “La Galleria. Collezione e Archivio Storico”;
- lavoro di stima della collezione di Fondazione Farmafactoring e di un nucleo di opere di recente acquisizione;
- prosecuzione del lavoro di inventariazione del patrimonio artistico italiano di Intesa Sanpaolo, con l’obiettivo di preservare e valorizzare le opere d’arte presenti nella collezione, contribuendo attivamente alla diffusione della cultura e all’arricchimento del patrimonio artistico del nostro Paese;
- realizzazione e valutazione di archivi aziendali, impegnandosi anche nella digitalizzazione: un’operazione essenziale per poterne tramandare alle future generazioni il patrimonio culturale.

Il Dipartimento di Open Care Trasporti per l’Arte di Open Care è stato fra l’altro impegnato con:

- il trasporto delle opere e all’allestimento della mostra dedicata ai finalisti del Premio PART, indetto dal Palazzo dell’Arte di Rimini, promosso dal Comune di Rimini e dalla Fondazione San Patrignano;
- la collaborazione al trasporto dei taccuini Moleskine decorati da importanti creativi contemporanei, tra cui Paula Scher, Francis Kéré, Sigur Rós e William Kentridge. Di proprietà della Fondazione Moleskine, sono approdati in mostra a Parigi e poi a New York rivelando storie uniche, sogni, progetti e modi distinti di relazionarsi con la società in cui viviamo;
- la prosecuzione della pluriennale collaborazione con la Fondazione Bruschetti; da sottolineare le molteplici operazioni legate ai trasporti per le mostre tenutesi a Genova tra Palazzo Rosso, Palazzo Lomellino e Palazzo Bianco;
- la movimentazione e l’allestimento delle numerose opere contemporanee destinate alla mostra “*Il Cono d’Ombra. Narrative decoloniali dell’Oltremare*” al Maschio Angioino di Napoli: un percorso espositivo in grado di rileggere il colonialismo italiano attraverso il lavoro di artisti contemporanei appartenenti alla diaspora africana.

#### *Altre iniziative*

Open Care – Servizi per l’Arte è stata promotrice di diversi convegni:

- ad aprile “*Digital Heritage*”, organizzato in collaborazione con Valore Italia, ha portato, sullo sfondo della laguna veneziana, un dialogo e un confronto di grande importanza sulle potenzialità del digitale nella conservazione e valorizzazione del patrimonio artistico;
- a novembre “*Prevenzione del Rischio. In musei, depositi e archivi*”, organizzata presso la sede di Open Care, in collaborazione con Mazzini Lab e SOS Archivi. Il confronto ha favorito la condivisione con un pubblico numeroso di esperienze portate da operatori del settore;
- ad aprile, nella prestigiosa sede della Veneranda Biblioteca Ambrosiana, si è svolta la presentazione dell’esito del restauro svolto dal laboratorio di dipinti sull’opera intitolata “*Assunzione della Vergine con i Santi Benedetto, Tommaso e Giuliano*”, identificata come appartenente alla bottega di Sandro Botticelli e di proprietà del Complesso Monumentale della Pilotta (Parma).

Nel corso dell'anno Open Care ha inoltre realizzato un protocollo per la valutazione degli immobili storici, al fine di stimare la valenza artistica ed economica di queste dimore.

### ***Partnership e sponsorizzazioni***

Open Care – Servizi per l'Arte ha iniziato la collaborazione come sponsor tecnico per i trasporti e allestimenti per il “*Progetto Genesi. Arte e diritti umani*”, una mostra itinerante cross-disciplinare, curata da Ilaria Bernardi e promossa dall'Associazione Genesi, basata sul concetto che l'arte contemporanea ha un ruolo di ambasciatrice dei diritti umani. Le opere della Collezione Genesi hanno toccato quattro città: Varese, Assisi, Matera e Agrigento, siti del patrimonio UNESCO e di Beni del FAI.

Nel corso del 2022 Open Care ha rafforzato le partnership già avviate nel corso degli anni precedenti con istituti di credito, assicurazioni e aziende, tra le quali: Artshell, Fercam Fine Art, Mediobanca, Banca Consulia, Finarte Aste, Arte Generali, AON, Marsh, Dual e Intesa Sanpaolo; ne ha intraprese di nuove come quella con Euromobiliare Advisory SIM, SOS Archivi, Haltadefinizione e Valore Italia. Con Finarte Aste la collaborazione si è estesa dalle aste dei vini e distillati a quelle di Luxury Fashion e Design.

Infine, Open Care ha iniziato a lavorare con Fondazione Trivulzio e Società Storica Lombarda.

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

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

Prosegue anche la collaborazione con NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, presso la quale Open Care ha collaborato alla realizzazione del Master Accademico in Contemporary Art Markets, rivolto a professionisti e studenti del settore; continuano anche gli interventi dei nostri professionisti presso la Luiss Business School di Roma.

Nel corso del 2022 si sono svolte collaborazioni anche con: AITART - Associazione Archivi d'Artista, Fineco Bank (Master in Private Wealth Management), RCS Art Academy (Master in Management della Cultura e dei Beni Artistici), IGIIC – Gruppo Italiano International Institute of Conservation, IPSOA (Master Diritto e fiscalità dei mercati internazionali dell'arte), Valore Italia, 24 Ore Cultura, Politecnico di Milano e Fondazione Cologni.

Open Care ha ospitato per stage formativi studenti dell'Accademia di Brera e di Formazione Job Farm.

### **Certificazioni, riconoscimenti e pubblicazioni**

La società ha ottenuto la certificazione GIC - ISO 45001:2018, rilasciata dal Guardian Independent Certification, organismo di certificazione. Tale traguardo rappresenta lo standard internazionale mondiale per la salute e la sicurezza sul lavoro, emanato per proteggere dipendenti e visitatori da incidenti e malattie legate al lavoro.

Open Care è stata invitata a partecipare ad una “*flash talk session*” all’interno della sesta edizione del convegno “*Plastics Heritage Congress 2022*” dedicato ai temi della conservazione e della storia del patrimonio culturale “in plastica”, un materiale estremamente fragile dal punto di vista conservativo.

La responsabile del laboratorio di tessuti, arazzi e tappeti Filomena Gigante ha ricevuto il Premio MAM – Maestro d’Arte e Mestieri 2022, un ambito riconoscimento biennale che valorizza l’opera e il talento dei maestri d’arte e mestieri. La finalità di tale riconoscimento è di portare all’attenzione del grande pubblico e dei media la straordinaria opera di alcuni dei più significativi protagonisti del nostro alto artigianato.

È stato pubblicato il volume “*L’archivio d’artista*”, edito da Johan & Levi, legato al concetto di memoria, tutela e testimonianza, in cui Isabella Villafranca Soissons, direttore scientifico del dipartimento di conservazione e restauro, ha dedicato un intero capitolo al rapporto esistente tra il restauro delle opere e il loro legame con gli archivi.

Open Care – Servizi per l’Arte insieme a We Wealth, piattaforma online dove trovare informazioni su investimenti, consulenza patrimoniale e molto altro, ha pubblicato articoli dedicati a servizi, competenze, evoluzioni di mercato e di sviluppo di gestione del patrimonio, con il coinvolgimento di tutti i direttori e responsabili dei diversi dipartimenti.

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

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

#### ***Il Mediolanum Forum di Assago (Milano) e il Palazzo dello Sport di Roma***

Il Mediolanum Forum di Assago e il Palazzo dello Sport di Roma sono le uniche due strutture italiane ammesse alla prestigiosa European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee, per le loro caratteristiche che soddisfano anche i requisiti imposti dalle federazioni sportive per ospitare competizioni a livello europeo e mondiale. Queste strutture sono anche scenario di grandi manifestazioni indoor, spettacoli dal vivo e produzioni televisive e, oltre ad accogliere i concerti dei più grandi artisti italiani, sono tappe, spesso uniche, dei tour in Italia delle star della musica internazionale. Le due strutture accolgono, convention aziendali, meeting, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati.

Dopo due anni di chiusura dovuta alle restrizioni Covid, il 2022 ha rappresentato l’anno della ripartenza del mondo dello spettacolo dal vivo.

La voglia e la necessità di un ritorno alla normalità si sono tradotti in una stagione straordinaria per varietà e numero di eventi.

Tra gli eventi sportivi più significativi ospitati al Mediolanum Forum e al Palazzo dello Sport di Roma si segnalano:

- i Campionati Europei di Basket maschile dal 2 all'8 settembre, per un totale di 15 partite e più di 75.000 spettatori;
- le partite casalinghe dell'Olimpia Milano del campionato di Basket Serie A (vinto nel 2022 dalla stessa Olimpia Milano) e di Eurolega;
- le partite casalinghe del Roma Volley Club del Campionato di Pallavolo Femminile Serie A1 femminile e la Coppa Italia di Volley.

I palcoscenici del Mediolanum Forum e del Palazzo dello Sport di Roma hanno accolto alcuni tra gli artisti più importanti nazionali ed internazionali come: Eric Clapton, Dua Lipa, The Cure, Sting, Hans Zimmer, Alicia Keys, Maluma, 50cent, Rosalia, Marco Mengoni, Cesare Cremonini, Marracash, Machine Gun Kelly, Max Pezzali, Sfera Ebbasta.

Inoltre, il Mediolanum Forum ha ospitato la sempre attesa finale di X Factor, lo show di Freemantle e Sky, trasmesso in diretta tv da Sky e da TV8 e seguita da più di 1.500.000 spettatori.

Nel 2022 sono stati eseguiti diversi lavori di ristrutturazione (come, ad esempio, il rifacimento dei servizi igienici dell'arena e degli spogliatoi dell'Area Multisport) per migliorare l'esperienza dei servizi offerti al pubblico.

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

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

Nel 2022 la scuola di nuoto conta oltre 600 iscritti e continua a portare avanti un progetto educativo di avvicinamento dei giovani a questa disciplina e di avvio all'inserimento nelle squadre agonistiche definite dalla Federazione Italiana Nuoto. I tesserati agonisti, circa 150 tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali, e hanno ottenuto anche nel 2022 ottimi risultati.

Il 12 giugno 2022 è stata organizzata la nona edizione del Trofeo Nuoto Mediolanum Forum, a cui hanno partecipato più di 800 atleti provenienti da società sportive lombarde. Dal mese di novembre, in collaborazione con la scuola Margherita Hack di Assago, due alunni diversamente abili frequentano la piscina per lezioni individuali di nuoto.

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

2022 diversi atleti hanno ottenuto successi in competizioni nazionali e internazionali classificandosi ai primi posti.

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

Anche nel corso del 2022 gli iscritti alla Protezione Civile di Assago hanno goduto di particolari agevolazioni, potendo usufruire di uno sconto del 50% sui prezzi di listino per gli abbonamenti all'Area Multisport.

Nel 2022 la Forum Ssdrl ha aderito al programma attivato e coordinato localmente da ATS (Agenzia di tutela della salute) definito *WHP - Workplace Health Promotion* – per la promozione della salute negli ambienti di lavoro. Il programma “Luoghi di lavoro che Promuovono Salute – Rete WHP Lombardia” si fonda sul modello promosso dall'OMS e ha come obiettivo prioritario promuovere cambiamenti organizzativi dei luoghi di lavoro al fine di renderli ambienti favorevoli all'adozione consapevole ed alla diffusione di stili di vita salutari, concorrendo alla prevenzione delle malattie croniche. La Società sportiva, aderendo al programma, si è impegnata a costruire, attraverso un processo partecipativo e in un'ottica di responsabilità sociale, un contesto che favorisce l'adozione di comportamenti e scelte positive per la salute.

Rinnovata anche nel 2022 l'affiliazione all'Università di Pavia, Facoltà di Scienze Motorie, che offre la possibilità a studenti laureandi in Scienze Motorie di svolgere uno stage presso l'Area Multisport, sotto la supervisione di un tutor aziendale.

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

### ***Il Teatro Repower di Assago (Milano)***

Il 2022 ha segnato la piena ripartenza, dopo le limitazioni dovute alla pandemia, dell'attività del Teatro Repower, con un totale a fine anno di circa 100.000 presenze.

Aperto con un tutto esaurito dallo show di Andrea Pucci, il 2022 ha riaccolto sul palcoscenico del Teatro Repower I Legnanesi in *Non ci resta che ridere* - lo spettacolo che era stato improvvisamente interrotto a causa della pandemia nel febbraio 2020 - tornato in programmazione per 23 repliche.

Anche *Grease* – programmato nel marzo 2020 e rinviato ripetutamente durante il periodo pandemico – è finalmente tornato in scena il 12 febbraio con un totale di 67 repliche nel 2022. *Grease* è stato inoltre l'occasione per ospitare gli studenti dell'IIS Falcone-Righi di Corsico, coinvolti da Compagnia della Rancia in un PCTO nell'ambito della produzione fotografica e video.

Agli spettacoli riprogrammati (comicità, concerti e family show) si sono aggiunti nuovi show, come il musical *7 spose per 7 fratelli* che, dopo il debutto nazionale a Roma, è approdato al Teatro Repower con protagonisti Diana Del Bufalo e Baz.

La seconda parte del 2022 ha visto nuovamente protagonista il programma televisivo X-Factor. Il Teatro Repower ancora una volta è stato scelto dalla produzione Freemantle

come sede dei Live dell'edizione 2022 dello show in onda su Sky Uno, con quasi 5.000 spettatori in platea.

Nel periodo natalizio ha ospitato Le Cirque World's Top Performers con lo show *Tilt* e i migliori artisti a livello internazionale provenienti dal Cirque du Soleil, sotto la direzione artistica dell'ucraino Anatolij Zalevskyy.

Dicembre si è chiuso con il ritorno de I Legnanesi con il nuovo spettacolo *Liberi di sognare*, le cui repliche sono proseguite fino al febbraio 2023.

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

Dal 2003 ForumNet produce spettacoli teatrali attraverso Compagnia della Rancia. Nata nel 1983 a Tolentino (Macerata), dove tutt'ora risiede il nucleo organizzativo e di produzione presso il settecentesco Teatro Vaccaj, la compagnia è specializzata nella produzione e distribuzione di musical di riferimento in Italia e fornisce servizi di consulenza nell'ambito della gestione teatrale.

Il 2022 ha segnato la ripresa delle attività dello spettacolo dal vivo, pur con un'iniziale incertezza perdurante nei primi mesi e l'ingente impegno economico e organizzativo derivante dall'applicazione degli stringenti protocolli sanitari per il personale artistico e tecnico fino al 31 marzo.

La primavera ha visto la residenza di allestimento e le anteprime nazionali al Teatro Vaccaj della nuova produzione *Una volta nella vita - Once*. In scena, diretti dal regista Mauro Simone, un eccezionale gruppo di 11 artisti. L'elemento che rende unico *Una volta nella vita* costituisce anche la sua sfida più grande: far suonare l'intera partitura dei brani per mano degli stessi artisti. Lo spettacolo, per la prima volta in Italia è stato rappresentato a novembre e dicembre e, in occasione del debutto al Teatro San Babila di Milano, ha visto la presenza del Premio Oscar Markéta Irglová, autrice delle musiche e vincitrice di un premio Oscar per la miglior canzone (*Falling Slowly*) nel film *Once* di John Carney, da cui è tratto lo spettacolo.

Nel 2022 ha inoltre debuttato in anteprima nazionale al Teatro Vaccaj, *Il Vajont di tutti. Riflessi di Speranza*, un progetto teatrale originale cui Compagnia della Rancia ha collaborato con MiC - Musical International Company.

*Il Vajont di tutti* è un racconto di speranza e forza, una storia fatta di gente che decide di andare avanti nonostante una tragedia immane. Protagonisti di quest'opera originale sono Andrea Ortis (anche autore e regista), Michele Renzullo, Selene Demaria.

A questi spettacoli si sono aggiunte repliche di altri spettacoli tra cui spicca la rappresentazione di *Dialogo – Concerto dialogato* presso il Teatro dell'Arca, all'interno della Casa Circondariale di Marassi a Genova.

È proseguita anche l'attività di RanciaVerdeBlu, la divisione che si occupa di teatro per bambini e ragazzi, grazie alla creatività e alla trentennale esperienza di Ada Borgia, con tre spettacoli della rassegna tolentinata "A teatro con mamma e papà", l'ospitalità presso altri teatri e una serie di appuntamenti anche all'aperto (*Cenerentola*, Teatro dei Burattini) e in occasione del Natale (l'animazione teatrale *Murel sente tutto*, abbinata all'iniziativa "merenda a teatro").

Il 2022 si è chiuso con *Cenerentola*, in scena il 31 dicembre al Teatro della Fortuna di Fano.

## *Rapporti con scuole, università e realtà di formazione*

Oltre all'azione di RanciaVerdeBlu, lo sviluppo e il consolidamento delle relazioni con istituti d'istruzione di ogni ordine e grado e con realtà formative su tutto il territorio nazionale ha rappresentato uno dei focus principali per sostenere la ripresa della fruizione teatrale post-pandemia, l'orientamento post-diploma e altri percorsi professionalizzanti. Tra le iniziative promosse e realizzate:

- il riallestimento di *Grease* a febbraio al Teatro Repower è stata l'occasione per un incontro di orientamento sulle figure professionali e di approfondimento sui processi di produzione teatrale con gli studenti del Master in Event Management di IED Milano;
- sempre a febbraio ha preso il via il percorso PCTO (proseguito fino alla fine dell'anno scolastico) per sei studenti dell'Istituto Falcone-Righi di Corsico (MI), ITI Indirizzo Grafica e Comunicazione. È stato strutturato un percorso professionalizzante dalla grafica pubblicitaria alla produzione multimediale con esperienze sul campo con il riallestimento di *Grease* al Teatro Repower e le prove di *Una volta nella vita - Once*;
- a marzo gli studenti e le studentesse del Cfpcecom di Ceva (Cuneo), grazie al progetto *Educazione alla Bellezza – La bellezza va in scena*, realizzato con il contributo della Fondazione Crc, hanno assistito al musical *Grease* al Teatro Repower, per incoraggiare e stimolare nei ragazzi la curiosità verso il bello, e l'avvicinamento a forme artistiche ed espressive;
- tra aprile e luglio sono stati ospitati a Tolentino due tirocinanti dell'Università di Macerata dal Corso di Laurea Specialistica in Scienze della Comunicazione;
- a luglio, Compagnia della Rancia ha ospitato al Teatro Vaccaj oltre 50 bambini e ragazzi iscritti a un camp estivo organizzato dall'ASD Basket Tolentino: tra una divertente caccia al tesoro a tema e laboratori di recitazione in palcoscenico, i partecipanti hanno avuto modo di conoscere la storia, i segreti e la magia del teatro;
- tra ottobre e novembre *Grease* è stato rappresentato per le scuole in orario curriculare per quattro repliche al Teatro Verdi di Salerno e per una replica al Teatro Brancaccio di Roma; *Cenerentola* per tre repliche sempre a Salerno; *Il Vajont di tutti – Riflessi di speranza* al Vaccaj a Tolentino. Tutti questi appuntamenti hanno fatto registrare il tutto esaurito.
- a novembre, presso l'ufficio produzione ad Assago, è iniziato il tirocinio di un'allieva del corso per Organizzatore dello Spettacolo delle Scuole Civiche di Milano;
- a dicembre, in occasione della recita di *Una volta nella vita - Once* al Politeama Rossetti di Trieste, il cast, al termine dello spettacolo, ha accolto, un gruppo di studenti croati della vicina Pola, che - nell'ambito di un progetto linguistico promosso dal loro istituto - hanno prima visto il film *Once* in inglese e poi assistito allo spettacolo in italiano, soffermandosi durante l'incontro sul tema della traduzione e dell'adattamento.

## *Altre attività*

A marzo Ada Borgiani è stata eletta, in rappresentanza di Compagnia della Rancia, nel Comitato di Indirizzo della Rete per il Welfare Culturale delle Marche, a cui Rancia ha aderito sin dalla costituzione nel 2021. La Rete nasce per aggregare e far collaborare organizzazioni pubbliche e private, impegnate a contribuire allo sviluppo del welfare culturale a livello locale e regionale.

A maggio Compagnia della Rancia ha raccolto con entusiasmo lo spunto della Professoressa Elena Di Giovanni (docente di traduzione per i media e accessibilità all'Università di Macerata, coordinatrice dei progetti di accessibilità in 6 teatri italiani e direttrice del Master internazionale in Accessibility to Media, Arts and Culture), in collaborazione con Maria Luisa Franchi, storica interprete RAI e formatrice di interpreti, autrice del "manuale dell'interprete LIS", di tradurre nella Lingua dei Segni Italiana uno dei brani più famosi del musical Grease. La scelta è ricaduta su Restiamo insieme/We Go Together, per sottolineare il messaggio di condivisione e inclusione. Il video, pubblicato sui canali social di Rancia, è stato interpretato dal LIS Performer Mauro Iandolo, 39 anni, nato da genitori sordi.

Compagnia della Rancia ha condiviso la proposta lanciata dal Consorzio Marche Spettacolo, promotore del progetto co-finanziato dal POR MARCHE FESR 2014/2020 "TOHC! - Teatri Oggi Hub di Comunità" e ha risposto con l'iniziativa "A teatro mi sento a casa", che ha visto il Teatro Vaccaj al centro di una maratona no-stop per vivere il Teatro oltre le consuete attività di spettacolo dal vivo. Il Teatro Vaccaj ha aperto le sue porte per 36 ore consecutive e si è messo al servizio della comunità, accogliendo oltre 1000 visitatori e 150 partecipanti attivi, con l'obiettivo di incoraggiare una nuova concezione del teatro, inteso oggi sempre più come luogo di comunità, per una rigenerazione che pone particolare attenzione ai giovani, al loro avvicinamento e partecipazione.

Compagnia della Rancia ha aderito, con *Una volta nella vita* a Milano, alla rete di *Affido Culturale*, progetto che promuove l'incontro e l'accesso alla cultura con opportunità di bellezza e di crescita rivolto a bambini, ragazzi e adulti, per pomeriggi alla scoperta del teatro musicale. Il progetto è attivo a livello nazionale nell'ambito del Fondo per il contrasto della povertà educativa minorile.

Oltre alle residenze di allestimento delle proprie produzioni, dopo la positiva esperienza del 2021 con Divina Commedia Opera Musical, Compagnia della Rancia ha promosso e organizzato la residenza di riallestimento al Vaccaj di un grande musical in partenza per il tour nazionale, *Pretty Woman*, prodotto da Stage Entertainment Italia, che ha portato a Tolentino oltre 40 tra artisti e tecnici, con un importante indotto sul territorio e tre repliche esaurite, che hanno inaugurato la stagione di prosa 2022-2023.

All'estero, *Pinocchio il Grande Musical* è stato rappresentato in Polonia al Teatro Rozrywki di Chorzów, dove aveva debuttato nel 2021.

Grazie al kit *Metti in scena il tuo Pinocchio*, lo spettacolo è stato rappresentato in Italia 22 volte in forma amatoriale.

## **IL VALORE DELLA RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITÀ, TERRITORIO E AMBIENTE**

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

Nel 2022 l'attenzione all'ambiente del gruppo Bastogi si è concretizzata soprattutto in azioni per il contenimento degli impatti ambientali delle sue attività e nel sostegno di iniziative per il consumo critico e lo sviluppo territoriale sostenibile.

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

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

### **Contenimento e riduzione degli impatti ambientali**

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

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

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

Diversi edifici realizzati hanno ottenuto certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

Tra queste, si segnala la certificazione LEED® e WELL®, livello Gold, dell'edificio "U1" e LEED®, livello Gold, per quanto riguarda l'edificio "U3".

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

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

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

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

L'intero comparto di Milanofiori raggiunge in questo modo l'autosufficienza nella produzione di energia termica, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi e dimezzando le emissioni complessive di CO<sub>2</sub>. La centrale è munita di un sistema di controllo che garantisce il monitoraggio continuo delle emissioni in ambiente.

Nel 2022 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta del 84,78%.

Nel 2022 sono stati prodotti circa 2.280 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 98,41% della quale è stata ceduta alla rete.

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di circa 1.846 MWh pari al 12,90% del fabbisogno complessivo del comparto.

### *Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico*

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

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

Da marzo 2022 a febbraio 2023, l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto energia pari a circa 15.598 kWh per una media mensile di circa 1.299 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 7.435 Kg di CO<sub>2</sub> rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali<sup>10</sup> per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2023, il risparmio complessivo stimato è stato di circa 94.629 Kg di CO<sub>2</sub>.

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

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

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

---

<sup>10</sup> Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO2 tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione<sup>11</sup>. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

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

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

Infine, nel 2022 Brioschi ha avviato una serie di studi per l'inserimento di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici di sua proprietà, anche per la creazione – ove possibile – di comunità energetiche, la cui normativa dovrebbe essere definita nei primi mesi del 2023. In aggiunta, il Gruppo sta valutando anche la possibilità di sviluppare impianti agrivoltaici (sistemi combinati di coltivazione e produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici) su aree agricole.

#### *Mobilità sostenibile e riduzione del traffico*

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

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

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di connessione autostradale, che consentano di migliorare i flussi di traffico nell'area di Milanofiori Nord. Nel 2020 sono stati prospettati al Comune di Assago e alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle, approfonditi studi sul traffico e nuovi progetti.

Nel 2021, il Comune di Assago ha esaminato le proposte, esprimendo una valutazione positiva. Al momento è in corso l'elaborazione dello studio di fattibilità, che sarà depositato in Comune per l'esame in conferenza dei servizi preliminare.

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

#### *Ambiente*

Nel 2020-2021 Brioschi ha partecipato al progetto relativo al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale di un importante ambito di rigenerazione urbana, l'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti. La Società ha poi deciso di non partecipare alla fase finale del concorso, anche a causa dei vincoli, nel frattempo, posti

---

<sup>11</sup> Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

dalla Soprintendenza e della conseguente eccessiva onerosità dell'operazione. Tuttavia, la partecipazione al concorso ha consentito a Brioschi di approfondire le più recenti tecnologie e strategie legate ai molteplici aspetti della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico, della eliminazione delle emissioni di CO2 e della rigenerazione di un ampio comparto urbanistico.

Nel corso dell'anno si è concluso il complesso iter autorizzativo ed è stato approvato il progetto operativo di bonifica per il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano), in cui sarà realizzato un parco pubblico. È stata inoltre avviata la gara d'appalto - pubblica, trattandosi di un'opera di urbanizzazione - che si è conclusa a gennaio 2023. Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

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

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

L'albergo utilizza esclusivamente detersivi biodegradabili e propone ai clienti la possibilità di scegliere se riutilizzare le lenzuola e gli asciugamani nelle camere.

Il ristorante dell'H2C Hotel predilige i prodotti biologici e a km 0.

Negli uffici della Società viene utilizzata esclusivamente carta mani realizzata in Fiberpack, il materiale ottenuto dal riciclo delle fibre di cellulosa presenti nei contenitori Tetra Pak.

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

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

Nell'ambito delle azioni volte a ridurre l'impatto ambientale delle attività del Gruppo, nel 2022 la società controllata Frigoriferi Milanesi ha avviato un progetto di analisi del proprio assetto attuale di consumo energetico e dei fabbisogni energetici delle diverse attività, coesistenti presso il complesso immobiliare di via Piranesi a Milano. L'analisi è finalizzata a identificare un piano di efficientamento energetico con l'obiettivo di ridurre i consumi e di valutare eventuali soluzioni tecnologiche che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

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

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

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

### **La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità**

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia di proprietà del gruppo Bastogi.

#### *Riforestazione e biodiversità*

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

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha classificato la Cascina Sant'Alberto come l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano.

Il rapporto ha inoltre evidenziato un ulteriore miglioramento della qualità ambientale rispetto al 2013 - data della precedente relazione - grazie al continuo sviluppo dell'impianto forestale.

Nel gennaio 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha ottenuto la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI).

#### *La coltivazione naturale*

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva circa 130 ettari a cereali, utilizzando la rotazione delle colture con prato stabile per preservare la fertilità del terreno.

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

Anche nel 2022, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società collegate, circa 2.910 q. tra fieno, mais e frumento, tutti destinati all'alimentazione animale.

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

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

Anche nel 2022 la Società ha ospitato gratuitamente, presso i terreni di Rozzano, un laboratorio per la lavorazione del miele e 150 arnie dell'azienda agricola Belè, destinate alla produzione di miele di acacia, tiglio e millefiori. Nel 2021 Belè ha tenuto anche corsi per apicoltori amatoriali nei pressi della Cascina Sant'Alberto.

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

### ***Il forno artigianale***

Il laboratorio artigianale per la produzione di pane e prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto s'ispira alla filosofia del "buono, pulito e giusto" teorizzata e praticata da Slow Food.

Vengono utilizzate solo farine macinate a pietra provenienti dai migliori mulini d'Italia, tutte biologicamente certificate. I panificatori della Cascina Sant'Alberto di Rozzano sfornano ogni giorno un pane artigianale a pasta madre autoprodotta. Questo tipo di lievitazione naturale permette di ottenere un pane più digeribile e conservabile, poiché l'amido dei cereali viene disgregato dai batteri lattici. Frumento, farro e segale vengono impastati con semi, frutta secca, olive, zucca, cavolo nero, radicchio e altri ingredienti a coltivazione biologica per dare forma a numerose tipologie di pane oltre ai classici prodotti da forno.

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

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

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

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

Nel 2022 il Gruppo Bastogi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

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

di svago aperto a tutte le fasce di età.

Professionisti del Gruppo Brioschi hanno supportato in diverse forme la cooperativa "Il frantoio del Parco" per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.

Professionisti del Gruppo Bastogi hanno affiancato la cooperativa Rimaflow e il Consorzio Almeno 331 nella ripresa delle attività presso la fabbrica recuperata di via Verri a Trezzano sul Naviglio.

La Cascina Sant'Alberto, parte dell'ATI, che nel 2021 si è aggiudicata la gestione del Museo Salterio-MUSA, ha collaborato ad attività culturali d'inclusione sociale.

Da maggio a dicembre si sono alternati, negli spazi del museo, attività didattiche e laboratori per adulti e bambini sui temi dell'autocostruzione, dell'orticoltura naturale e della corretta alimentazione. Inoltre, sono state programmate mostre fotografiche su temi ambientali e sociali in collaborazioni con enti di ricerca e associazioni, letture animate, aperitivi musicali destinati principalmente ai residenti dei comuni di Rozzano e Zibido San Giacomo, con lo scopo di caratterizzare il museo come centro di aggregazione per la comunità di riferimento.

Nell'ottobre del 2022 un gruppo di ricercatori del Joint Research Center (JCR) della Commissione europea con sede a Ispra (VA), provenienti dai 27 Stati membri dell'Unione, hanno scelto e visitato i terreni di cascina Sant'Alberto, come esempio virtuoso di applicazione delle tecniche di agroecologia, condividendo e apprezzando la filosofia e l'etica che guidano le scelte aziendali del gruppo.

La società Infrafin ha concesso, con un contratto di comodato gratuito della durata di 4 anni, alla cooperativa sociale Chico Mendes terreni abbandonati dagli ortisti comunali di Rozzano. Grazie alla vittoria del bando Ruralis di Fondazione Cariplo, in quest'area si darà vita ad una vigna didattica, con orto e frutteto, riprendendo l'antica produzione vinicola di pianura, scomparsa a causa di un insetto devastatore. Verrà piantato un nuovo vitigno resistente, denominato PIWI, per ricreare, in modo innovativo, la tradizionale produzione di uva con un basso impatto ambientale. Il progetto prevede anche percorsi di formazione, inclusione sociale e inserimento lavorativo in favore di migranti e giovani Neet.

Nell'ambito della collaborazione già avviata con il gruppo cooperativo Goel, il 5 luglio Bastogi ha appoggiato e co-organizzato la manifestazione nazionale "*Mai più stragi, mai più soli*". Centinaia di persone da tutta Italia hanno risposto all'appello degli oltre 150 enti promotori della manifestazione nazionale contro la 'ndrangheta, a sostegno del procuratore Nicola Gratteri e di tutti coloro che rischiano la vita a causa delle mafie.

Bastogi sostiene in diverse forme la Civica Scuola di musica Antonia Pozzi di Corsico e la cooperativa Altra Economia.

Il Gruppo Bastogi sostiene la Cooperativa Altromercato Chico Mendes tramite agevolazioni legate alla sede sociale e ad un negozio ([www.altromercato.it](http://www.altromercato.it)).

Per promuovere tra tutti i dipendenti e collaboratori della Compagnia della Rancia un sempre maggiore rispetto dell'ambiente, sono stati realizzati dei lanyard portabadge personalizzati in PET riciclato e biodegradabile, certificati dall'Istituto Italiano dei Plastici srl.

Nel 2022, alcuni esponenti del Gruppo hanno ricoperto incarichi negli organi sociali di Comunità Nuova ([www.comunitanuova.it](http://www.comunitanuova.it)), dell'Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano ([www.idsc.mi.it](http://www.idsc.mi.it)) e di Frantoio del Parco.

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

All'interno degli uffici del Gruppo vengono raccolti tappi in plastica che anche nel 2022 sono stati donati all'associazione di volontariato Confraternita della Misericordia di Piacenza.

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

Anche nel 2022 Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava ([www.nph-italia.org](http://www.nph-italia.org)) uno spazio in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store solidale. I fondi raccolti sono stati destinati al progetto a sostegno dell'Ospedale pediatrico NPH Saint Damien in Haiti, ancora più in difficoltà a causa del diffondersi di una nuova pandemia di colera.

La società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita, che hanno fruttato diverse decine di migliaia di euro.

I Frigoriferi Milanesi hanno ospitato la serata di raccolta fondi di Amani onlus, l'associazione italiana no profit impegnata nel continente africano da 25 anni e fondatrice di casa Anita, un luogo dove bambine vulnerabili di Nairobi hanno trovato accoglienza e un nuovo futuro. Durante la serata è stato presentato il nuovo calendario Africans 23 firmato dal fotografo Mauro De Bettio con il giornalista Pietro Veronese. Alla serata si sono unite l'associazione *Donne della Vite* con la loro produzione di vino solidale e la rivista Africa.

Anche quest'anno Palazzo del Ghiaccio ha ospitato l'edizione di Arché Convivio, la charity dinner di Fondazione Arché, che organizza ogni anno progetti per sostenere progetti di solidarietà sociale. Il tema di ArchéConvivio 2022 è stato quello dell'alimentazione sana e sostenibile e il ricavato della serata e dell'asta sono stati devoluti al progetto Porta Futura per la realizzazione di un centro di raccolta e di smistamento delle eccedenze per i nuclei familiari in stato di fragilità economica e sociale. Oltre alla distribuzione dei viveri, si avvarrà di uno spazio ambulatoriale dove promuovere percorsi educativi e di supporto psicologico per contrastare i disturbi alimentari in giovane età.

Il Teatro Repower ha ospitato due eventi a carattere benefico, con condizioni agevolate:

- ad aprile i giovani della Cooperativa sociale Il Granello di Saronno hanno presentato *Questo sono io*, ispirato al film *The greatest showman*, per raccontare la storia coraggiosa di chi ha iniziato a valorizzare la diversità;
- il mondo del musical e degli artisti si è unito ancora una volta, a titolo completamente gratuito, a sostegno di Anlaids, con l'edizione 2022 di *Italy Bares* dal titolo *Rewind*. La finalità dello spettacolo, a favore di una cultura meno stigmatizzante, è stata sin dalla prima edizione 2019 quella di sensibilizzare sulla prevenzione dell'HIV e delle infezioni sessualmente trasmissibili e raccogliere fondi da destinare ad Anlaids. Andato in scena il 12 maggio in un Teatro Repower tutto esaurito, lo spettacolo è stato rappresentato anche in una matinée per le scuole di Milano aderenti al percorso formativo di Anlaids Lombardia.

Con la ripresa degli eventi al Mediolanum Forum sono riprese anche le collaborazioni con enti benefici che hanno svolto attività di sensibilizzazione. Tra le onlus si segnalano ad esempio ADMO, Unicef e Medici Senza Frontiere.

### **Rapporti con associazioni**

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

## **Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2022**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, Vi proponiamo di ripianare la perdita dell'esercizio corrente pari a 8.611.807 euro e le perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, pari a euro 24.369.145, mediante l'utilizzo di parte della riserva da fusione; di distribuire ai soci un dividendo ordinario unitario di 0,009 euro, al lordo delle ritenute di legge, per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo. La distribuzione del dividendo avverrà in conformità alle norme di legge e regolamentari applicabili con stacco della cedola (numero 1) il 2 ottobre 2023 e pagamento il 4 ottobre 2023. Ai sensi dell'art. 83-terdecies del D. Lgs. 58/1998, saranno, pertanto, legittimati a percepire il dividendo coloro che risulteranno azionisti in base alle evidenze dei conti relative al termine della giornata contabile del 3 ottobre 2023.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi



## **161° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2022**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2023)**

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 31 dicembre 2022\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>CONTO ECONOMICO</b>	NOTE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	192.127	26.377
Proventi e altri ricavi	2	2.681	15.804
- di cui non ricorrente		0	13.271
Variazione delle rimanenze	3	(85.243)	43.645
Costi per acquisto di beni	4	(3.217)	(1.752)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(9.279)	(44.817)
Altri costi per servizi	6	(22.736)	(14.369)
- di cui non ricorrente		0	(230)
Costi per godimento beni di terzi	7	(236)	(126)
Costi per il personale	8	(11.628)	(9.300)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(8.579)	(7.977)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	10	(2.072)	(653)
Altri costi operativi	11	(7.397)	(5.282)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>44.421</b>	<b>1.550</b>
Risultato da partecipazioni	12	373	0
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	13	(49)	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(6.266)	(6.298)
- di cui non ricorrente		0	464
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>38.479</b>	<b>(4.797)</b>
Imposte dell'esercizio	15	(10.250)	2.417
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>28.229</b>	<b>(2.380)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		13.809	2.452
Azionisti Terzi		14.420	(4.832)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	16		
Base		0,124	0,022
Diluito		0,124	0,022

\* ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico Consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 50.

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2022

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>28.229</b>	<b>(2.380)</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	34	577
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	34	3.605
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>4.182</b>	<b>2.016</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>32.411</b>	<b>(364)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	16.148	3.448
Azionisti terzi	16.263	(3.812)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>ATTIVITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2022</b>	<b>31 dic. 2021</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	61.028	65.251
Investimenti Immobiliari	18	115.465	113.739
Attività immateriali	19	239	249
Partecipazioni	20-21-22-23	10.796	142
Crediti verso società correlate	24	2.219	2.144
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	3.979	3.182
Attività per imposte anticipate	26	1.590	3.552
		<b>195.316</b>	<b>188.259</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	27	96.848	210.120
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	13.130	8.931
Crediti verso società correlate	30	33	46
Altri crediti ed attività correnti	31	5.282	23.948
Disponibilità liquide	32	24.337	14.600
		<b>139.647</b>	<b>257.662</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	33	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>335.023</b>	<b>445.981</b>

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

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>31 dic 2022</b>	<b>31 dic 2021</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	34		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(9.641)	(9.641)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(29.004)	(31.456)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(116)	(2.455)
Utile (perdita) dell'esercizio		13.809	2.452
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>25.643</b>	<b>9.495</b>
Capitale e riserve di terzi	35	60.854	40.069
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.497</b>	<b>49.564</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	87.355	231.043
Passività da leasing	38	43.897	42.559
Fondo rischi ed oneri	39	8.715	9.562
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.446	4.982
Passività per imposte differite	41	16.779	15.729
Altre passività non correnti	42	4.417	14.224
		<b>165.609</b>	<b>318.099</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	13.978	16.715
Passività da leasing	38	6.425	5.187
Debiti commerciali	44	29.909	36.286
Debiti tributari	45	17.250	4.953
Debiti verso società correlate	46	650	692
Altri debiti e passività correnti	47	14.705	14.485
		<b>82.917</b>	<b>78.318</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>248.526</b>	<b>396.417</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>335.023</b>	<b>445.981</b>

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

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(31.456)</b>	<b>(3.451)</b>	<b>5.192</b>	<b>45.289</b>	<b>50.481</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	2.452	996	3.448	(3.812)	(364)
Vendita azioni proprie	0	855	0	0	0	855	0	855
Altre variazioni - cessione Camabo Bologna	0	0	0	0	0		(1.408)	(1.408)
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(29.004)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>9.495</b>	<b>40.069</b>	<b>49.564</b>

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

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Valori espressi in migliaia di euro								
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(29.004)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>9.495</b>	<b>40.069</b>	<b>49.564</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	13.809	2.339	16.148	16.263	32.411
Vendita azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Scadenza Put Option Muggiana	0	0	0	0	0	0	4.522	4.522
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(15.195)</b>	<b>(116)</b>	<b>25.643</b>	<b>60.854</b>	<b>86.497</b>

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

## Rendiconto finanziario consolidato\*

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>31 dic 2022</b>	<b>31 dic 2021</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		28.229	(2.380)
Svalutazioni di partecipazioni	12	(373)	0
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	13	49	49
Oneri finanziari	14	8.436	7.454
Proventi finanziari	14	(2.170)	(1.156)
Imposte sul reddito	15	10.250	(2.417)
Ammortamenti e svalutazioni	9	8.579	7.977
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-11-12	191	520
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	(1.455)	(927)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate		0	1.024
Decremento (incremento) delle rimanenze		139.148	(38.075)
Decremento (incremento) delle attività correnti		9.463	(18.657)
- di cui non ricorrente		13.735	
Incremento (decremento) delle passività correnti		(6.301)	6.362
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(1.637)	(2.743)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>192.409</b>	<b>(42.969)</b>
Oneri finanziari corrisposti		(7.452)	(7.160)
Imposte sul reddito corrisposte		(535)	(387)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>184.422</b>	<b>(50.516)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.725)	(1.202)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(23.600)	0
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(110)	(121)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		0	2.711
Incasso dividendi		16	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>(25.419)</b>	<b>1.388</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento debiti verso banche		4.748	61.876
Rimborso debiti verso banche		(151.759)	(6.871)
Rimborso passività da leasing		(2.255)	(1.670)
Cessioni azioni proprie		0	855
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(149.266)</b>	<b>54.190</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>9.737</b>	<b>5.062</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>14.600</b>	<b>9.538</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>24.337</b>	<b>14.600</b>

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

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

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

**Conto economico consolidato  
ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006**

Valori espressi in migliaia di euro				
<b>CONTO ECONOMICO</b>	31 dic. 2022	di cui parti correlate	31 dic. 2021	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	192.127	13	26.377	6
Proventi e altri ricavi	2.681		15.804	
- di cui non ricorrente	0		13.271	
Variazioni delle rimanenze	(85.243)		43.645	
Costi per acquisto di beni	(3.217)	(1.755)	(1.752)	(1.121)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(9.279)		(44.817)	
Costi per servizi	(22.736)	(3.981)	(14.369)	(3.650)
- di cui non ricorrente	0		(230)	
Costi per godimento beni di terzi	(236)		(126)	
Costi per il personale	(11.628)	(1.669)	(9.300)	(1.494)
Ammortamenti e svalutazioni	(8.579)		(7.977)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)		(653)	
Altri costi operativi	(7.397)		(5.282)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>44.421</b>	<b>(7.392)</b>	<b>1.550</b>	<b>(6.259)</b>
Risultato da partecipazioni	373	373	0	
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	(49)	(49)	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.266)	24	(6.298)	27
- di cui non ricorrente	0		464	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>38.479</b>	<b>(7.044)</b>	<b>(4.797)</b>	<b>(6.281)</b>
Imposte dell'esercizio	(10.250)		2.417	
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>28.229</b>	<b>(7.044)</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(6.281)</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

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

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

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2022 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale" della Relazione sulla gestione, nonostante le incertezze principalmente derivanti dalle attuali condizioni macroeconomiche e geo politiche, in ragione dei

risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022. Gli eventi intervenuti nel secondo semestre del 2022 hanno infatti comportato il venir meno delle significative incertezze che potevano far sorgere dubbi sulla continuità aziendale evidenziate nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2023.

## **Schemi di bilancio**

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

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio consolidato per l'esercizio al 31 dicembre 2022 sono i seguenti:

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

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

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

## **Principi di consolidamento**

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

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni

variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "joint arrangement" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "joint venture", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "joint operations".

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2022.

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

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

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

### **Aggregazioni di imprese**

Quando il Gruppo acquisisce un *business*, quindi un'attività aziendale costituita da fattori di produzione e processi sostanziali applicati a tali fattori che sono in grado di contribuire alla creazione di produzione, le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

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

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2);
- Leasing (IFRS 16).

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

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

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

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

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

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

### ***Aggregazioni di imprese sotto comune controllo***

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3.

L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

### ***Partecipazioni in imprese collegate***

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

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

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

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

### ***Partecipazioni in joint venture***

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

Gli accordi di joint venture che implicano la costituzione di una entità separata nella quale ogni partecipante ha una quota di partecipazione sono denominati partecipazioni a controllo

congiunto. Il Gruppo rileva le partecipazioni a controllo congiunto utilizzando il metodo del patrimonio netto, come riportato nel precedente paragrafo.

### **Riconoscimento dei ricavi**

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

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

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

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

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

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

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

In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo

dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

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

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

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

### **Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi**

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

### **Proventi e oneri finanziari**

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

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

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

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

## **Imposte**

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

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

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

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

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

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

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

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

La capogruppo Bastogi e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

## Utile per azione

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

## Immobili, impianti e macchinari e altri beni

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

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle

spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

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

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

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

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

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

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

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

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi unicamente a canoni di locazione passati (c.d. past

rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

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

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

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

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

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

## **Investimenti immobiliari**

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

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

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

### **Attività immateriali**

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

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

### **Perdita di valore di attività**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,90% ed il 13,50%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,25% ed il 7,5%.

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

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

## **Rimanenze**

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

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

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

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

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

## **Crediti**

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

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

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo procedure che possono prevedere sia svalutazioni di singole posizioni, se individualmente significative, per le quali si manifesta un'oggettiva condizione di inesigibilità totale o parziale, sia svalutazioni su base collettiva formulate sulla base di dati storici e statistici (cd. "expected credit losses" o "ECL") secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

## **Attività finanziarie detenute per la negoziazione**

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

## **Disponibilità liquide**

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

## **Attività non correnti detenute per la vendita**

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

## **Strumenti finanziari derivati**

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

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

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

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

## **Passività finanziarie**

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

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

## **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Debiti commerciali**

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

### **Stime ed assunzioni**

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

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle

stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing.

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

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

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

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dall'1 gennaio 2022**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2022:

- *Amendments to IFRS 3 Business Combinations*: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- *Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment*: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- *Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- *Annual Improvements 2018-2020*: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*, all'IFRS 9 *Financial Instruments*, allo IAS 41 *Agriculture* e agli *Illustrative Examples* dell'IFRS 16 *Leases*.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

## **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2022**

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “*Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2*” e “*Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8*”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

## **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea**

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

Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*” ed il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*”. I documenti hanno l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d’uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

## **Esposizione degli importi nelle note esplicative**

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

## Altre informazioni

### Rapporti con la Pubblica Amministrazione

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

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
All Events spa	Ministero della Cultura	26.733	09/08/2022	Contributi Ministeriale ex D.M. 107
Compagnia della Rancia srl	SIAE - Società Italiana degli Autori ed Editori	1.244	28/03/2022	Liquidazione straordinaria DOR
	Regione Marche	6.500	08/04/2022	Contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2021 - acconto 50% (importo netto r/a incassato euro 6.240,00)
	Regione Marche	13.000	03/05/2022	III Contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2020 - saldo (importo netto r/a incassato euro 12.480,00)
	Regione Marche	6.500	19/09/2022	Contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2021 - saldo 50% (importo netto r/a incassato euro 6.240,00)
	Ministero della Cultura	133.789	17/11/2022	Acconto Contributo anno 2022 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 128.435,27)
Forum ssdrl	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport e i giovani	35.000	16/06/2022	Contributo a fondo perduto per gli impianti natatori
	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport e i giovani	37.400	09/11/2022	Contributo a fondo perduto per gli impianti natatori
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	586	08/07/2022	Contributo Covid-19 articolo 1 comma 1 DL 73/2021
	Agenzia delle Entrate	33.800	31/12/2022	Tax credit strutture ricettive D.L. 104/2021
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea <i>tramite</i> Regione Lombardia	12.931	20/06/2022	Pratiche Agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea <i>tramite</i> Regione Lombardia	7.968	28/06/2022	Imboschimento terreni agricoli
	Unione Europea <i>tramite</i> Regione Lombardia	1.160	05/10/2022	Pratiche Agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea <i>tramite</i> Regione Lombardia	32.738	13/12/2022	Pratiche Agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea <i>tramite</i> Regione Lombardia	7.968	29/12/2022	Imboschimento terreni agricoli
Spettacoli Internazionali srl	SIAE - Società Italiana degli Autori ed Editori	270	28/03/2022	Liquidazione straordinaria DOR 2022
<b>TOTALE</b>		<b>357.587</b>		

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

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
All Events spa	Agenzia delle Entrate	9.581	30/06/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 II° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	1.613	30/06/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 II° trimestre 2022 - GAS
	Agenzia delle Entrate	13.600	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	1.590	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022 - GAS
	Agenzia delle Entrate	17.173	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	14.509	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022 - GAS
Forumnet spa	Agenzia delle Entrate	58.671	30/06/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 II° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	39.926	30/06/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 II° trimestre 2022 - GAS
	Agenzia delle Entrate	95.065	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	34.114	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022 - GAS
	Agenzia delle Entrate	94.225	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	91.806	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022 - GAS
Frigoriferi Milanesi srl	Agenzia delle Entrate	7.693	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	1.487	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022 - GAS
	Agenzia delle Entrate	6.875	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	11.184	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022 - GAS
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	9.956	30/06/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 II° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	21.069	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	14.736	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022
Milanofiori 2000 srl	Agenzia delle Entrate	10.113	30/06/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 II° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	19.017	30/09/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	21.417	31/12/2022	Credito di imposta imprese non energivore art. 1 comma 3 DL 144/2022 IV° trimestre 2022
<b>TOTALE</b>		<b>595.420</b>		

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

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 192.127 migliaia di euro (26.377 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ricavi per cessione unità immobiliari	133.883	1.566
Ricavi per attività di Intrattenimento	19.507	6.259
Ricavi per affitti attivi	12.065	7.618
Ricavi per servizi di personalizzazione	9.691	0
Ricavi per servizi per l'Arte e Cultura	8.153	5.893
Ricavi per servizi alberghieri	3.659	875
Ricavi per produzione e vendita di energia elettrica	2.990	1.649
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	1.315	1.230
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	357	522
Altri ricavi	508	765
<b>TOTALE</b>	<b>192.127</b>	<b>26.377</b>

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono principalmente alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord perfezionatasi all'inizio del mese di agosto 2022. I proventi netti della vendita, pari a 185.289 migliaia di euro (prezzo di cessione di 188.530 migliaia di euro al netto delle garanzie sui canoni di locazione per 3.241 migliaia di euro), sono riflessi nei ricavi del periodo per 133.045 migliaia di euro per effetto della sottoscrizione da parte del Gruppo di una quota di minoranza pari al 28,196% del veicolo (fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso) che ha acquistato gli immobili. Si rimanda alla Nota 52 per maggiori informazioni di dettaglio.

Le restanti cessioni sono riconducibili a immobili minori di proprietà della società controllata sarda S'Isca Manna.

Le cessioni di immobili merce hanno generato complessivamente un margine positivo di 43.521 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (positivo per 108 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) per la quasi totalità riconducibile alla sopracitata cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Eventi	9.139	2.378
Advertising	3.398	1.574
Affitti	1.375	1.137
Area Multisport	1.918	808
Produzione di spettacoli teatrali	1.470	92
Altro	2.207	270
<b>TOTALE</b>	<b>19.507</b>	<b>6.259</b>

L'aumento dei ricavi da attività di intrattenimento è diretta conseguenza del ritorno della capienza delle strutture al 100%, avvenuta a partire dal 1° aprile 2022, che ha permesso la ripresa anche degli eventi musicali, sostanzialmente fermi dall'inizio della pandemia.

Gli affitti attivi a terzi ammontano a 12.065 migliaia di euro (7.618 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (11.708 migliaia di euro rispetto a 7.285 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

L'incremento rispetto al periodo comparativo è principalmente dovuto ai ricavi per canoni di locazione relativi agli immobili "U1" e "U3" determinati sino alla data di cessione degli stessi e al completamento delle attività di ricommercializzazione delle unità immobiliari non locate a Milanofiori Nord detenute dalla controllata Milanofiori 2000.

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 di personalizzazione pari a 9.691 migliaia di euro (333 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) si riferiscono ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi concessi in locazione svolte principalmente sull'edificio "U1" Milanofiori Nord, consegnato al conduttore nel mese di febbraio 2022.

I ricavi per servizi per l'Arte e Cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi. L'incremento registrato nel corso dell'esercizio è principalmente riconducibile alla ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e alla valorizzazione degli spazi dell'immobile Frigoriferi Milanesi.

I ricavi per servizi alberghieri ammontano al 31 dicembre 2022 a 3.659 migliaia di euro (875 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

La struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni era rimasta chiusa per gran parte del 2021 riaprendo alla fine del mese di agosto mentre nel corso del periodo in esame la conclusione dello stato di emergenza sanitaria avvenuta il 31 marzo 2022 ha sostanzialmente permesso un ritorno a livelli pre Covid-19.

I ricavi per produzione e vendita di energia elettrica, pari a 2.990 migliaia di euro (1.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), fanno riferimento al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord; all'incremento dei ricavi si è contrapposto un aumento dei costi di approvvigionamento di gas ed energia elettrica a servizio della produzione nei termini indicati alla nota 5.

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

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

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

## **2. Proventi e altri ricavi**

Ammontano a 2.681 migliaia di euro (15.804 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 677 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a riaddebiti di spese nell'ambito dei progetti di sviluppo immobiliare della controllata Milanofiori Sviluppo;
- per 341 migliaia di euro relativi a contributi in conto esercizio corrisposti dal Ministero dei Beni Culturali alle società All events, Spettacoli Internazionali, H2C Gestioni, Compagnia della Rancia, Forum Ssdrl e Società Agricola Sant'Alberto;
- per 231 migliaia di euro relativi al rimborso delle spese sostenute nell'ambito del settore Intrattenimento per la partecipazione ad un bando di gara relativo al Palasharp, oggetto di aggiudicazione ad altro soggetto;
- per 219 migliaia di euro relativi ad una sopravvenienza attiva ottenuta a seguito dell'omologa di un concordato fallimentare di un cliente nell'ambito del settore Arte e Cultura;
- per 100 migliaia di euro relativi ad un accordo transattivo con World Trade Center Association Inc. che ha riguardato, tra le altre, la titolarità del marchio W.T.C. Italy.

La parte residuale pari a 1.113 migliaia di euro è relativa principalmente a insussistenze di passività, sopravvenienze attive e altre poste minori.

I dati comparativi includono il provento non ricorrente di 13.271 migliaia di euro relativo all'indennizzo per l'occupazione senza titolo dell'area del carcere di Bollate.

## **3. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo pari a 85.243 migliaia di euro (positivo per 43.645 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La variazione negativa registrata nel periodo in esame deriva principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (84.280 migliaia di euro) e dei lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" (8.851 migliaia di euro) al netto dei costi di edificazione sostenuti nel periodo (10.013 migliaia di euro) e da svalutazioni di alcuni beni immobiliari per complessivi 1.455 migliaia di euro.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle svalutazioni indicate al paragrafo 9.

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

I Costi per l'acquisto di beni ammontano a 3.217 migliaia di euro (1.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 2.476 migliaia di euro (1.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ai costi di approvvigionamento delle materie prime (gas per 2.346 migliaia di euro ed energia elettrica per 103 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord ad Assago (Milano). L'incremento rispetto al periodo comparativo è principalmente riconducibile all'andamento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento. Nel corso dell'anno, la fornitura di gas (complessivi 2.346 migliaia di euro) è stata effettuata da parte di una società detenuta dal socio di minoranza di Milanofiori Energia sino alla fine del mese di settembre (1.750 migliaia di euro), data dalla quale il contratto di fornitura è stato stipulato con una parte terza;
- per 272 migliaia di euro (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 246 migliaia di euro (110 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) agli acquisti di merci varie da parte delle società del settore "Intrattenimento" (gruppo Forumnet);
- per 124 migliaia di euro (153 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 88 migliaia di euro (108 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 11 migliaia di euro (19 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

## 5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 9.279 migliaia di euro (44.817 migliaia di euro nel 2021) ed include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente al completamento dell'edificazione degli immobili "U1" e "U3" di proprietà di Milanofiori Sviluppo a Milanofiori Nord e ad alcuni costi preliminari di sviluppo dell'area di Milanofiori Sud a Rozzano.

## 6. Altri costi per servizi

Ammontano a 22.736 migliaia di euro (14.369 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Energia elettrica ed altre utenze	5.262	2.475
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	2.896	407
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.780	2.718
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	2.440	2.256
- di cui non ricorrenti	0	230
Manutenzione immobili	2.033	1.361
Commissioni e spese di intermediazione	1.255	207
Prestazioni varie da terzi	1.261	917
Assicurazioni e fidejussioni	661	644
Spese pulizia	643	406
Spese condominiali e comprensoriali	465	381
Prestazioni revisione contabile	402	445
Servizio di sorveglianza	374	306
Commissioni e spese bancarie	193	0
Spese per operazioni doganali	81	80
Pubblicità e comunicazione	47	33
Altri costi	1.943	1.733
<b>TOTALE</b>	<b>22.736</b>	<b>14.369</b>

La voce “Energia elettrica ed altre utenze” mostra un incremento legato all’aumento dei prezzi delle utilities, solo parzialmente compensato dai costi sostenuti nell’esercizio precedente per lo smaltimento delle acque di falda presso un immobile di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

La voce “Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali” accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet e i costi di produzione degli eventi teatrali. L’incremento dei costi è diretta conseguenza della ripresa delle attività del settore Intrattenimento, avvenuta principalmente a partire dal secondo trimestre nel quale sono state soppresse le limitazioni di capienza delle strutture (capienza al 100% dal 1° aprile 2022).

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

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

L’incremento delle Commissioni e spese di intermediazione è riconducibile alle spese sostenute per la cessione degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” si riferisce principalmente alle spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

Le voci “Spese di pulizia” e “Commissioni d’agenzia” si incrementano principalmente in relazione all’attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni (la struttura è rimasta chiusa per gran parte del periodo comparativo riaprendo alla fine del mese di agosto 2021).

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

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi. L’incremento rispetto al periodo comparativo è anch’esso riconducibile alla ripresa dell’attività alberghiera (principalmente maggiori costi per le attività di facchinaggio e lavanderia).

## **7. Costi per godimento beni di terzi**

Ammontano a 236 migliaia di euro (126 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione per uso foresteria di durata annuale e canoni di noleggio di autovetture e di macchine d’ufficio e attrezzature delle varie società facenti parte del Gruppo.

## **8. Costi per il personale**

I costi del personale ammontano a 11.628 migliaia di euro (9.300 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Salari e stipendi	8.330	6.554
Oneri sociali	2.588	2.140
Costi per TFR	622	596
Altri costi per il personale	88	10
<b>TOTALE</b>	<b>11.628</b>	<b>9.300</b>

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

Al 31 dicembre 2022 i dipendenti del Gruppo sono 240 (197 al 31 dicembre 2021).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Categoria:		
- dirigenti	14	13
- quadri	28	29
- impiegati	119	101
- operai	34	34
- contratti di scrittura teatrale stagionale	6	6
- contratti intermittenti	39	14
<b>TOTALE</b>	<b>240</b>	<b>197</b>

Il numero medio dei dipendenti (full time equivalent) nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti, è stato di 185, rispetto a 176 dell'esercizio precedente.

L'incremento rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuto principalmente alla ripresa delle attività di Intrattenimento (con specifico riferimento ai contratti di scrittura teatrale e al maggiore utilizzo di contratti a chiamata) ed ai minori utilizzi nel periodo corrente, sia di ferie che dei sussidi statali ricevuti a sostegno dei lavoratori, tra cui il Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria, messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 8.579 migliaia di euro (7.977 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ammortamento attività materiali	8.391	8.239
Ammortamento attività immateriali	64	65
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	124	(327)
<b>TOTALE</b>	<b>8.579</b>	<b>7.977</b>

L'incremento netto della voce "Ammortamento attività materiali" rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuto principalmente:

- all'ammortamento di alcuni nuovi arredi e dell'impianto di domotica dell'albergo gestito da H2C Gestioni recentemente acquisiti tramite due contratti di leasing finanziario;

- all'ammortamento del diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sottoscritto dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago a partire dalla data di cessione dell'immobile al Fondo Fleurs;
- al minore ammortamento, rispetto al 31 dicembre 2021, dovuto principalmente alla conclusione nel corso dell'esercizio in esame del normale processo di ammortamento di alcuni cespiti.

Le svalutazioni ammontano a 124 migliaia di euro (ripristinati per 327 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di alcuni immobili al valore di mercato al 31 dicembre 2022.

## 10. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" ammonta a 2.072 migliaia di euro e si incrementa principalmente a seguito dei costi sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della finalizzazione dei progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

## 11. Altri costi operativi

Ammontano a 7.397 migliaia di euro (5.282 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
IMU/TASI	2.728	2.552
Altre imposte e tasse	521	571
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi	421	245
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	18	712
Altre spese	3.709	150
Minusvalenza da cessione di investimenti immobiliari	0	1.024
Altri accantonamenti (rilasci) per costi operativi	0	28
<b>TOTALE</b>	<b>7.397</b>	<b>5.282</b>

La voce "Altre spese" include un onere di 3.317 migliaia di euro, accessorio alla cessione degli edifici "U1" e "U3", che origina dalla imputazione nel conto economico dell'esercizio, in quanto non più recuperabile, di una componente di linearizzazione degli affitti determinata in ragione degli incentivi finanziari concessi ai conduttori dei menzionati immobili.

Le voce "Minusvalenza da cessione investimenti immobiliari" al 31 dicembre 2021 è relativa alla vendita del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna nell'ambito della cessione della società avvenuta nel mese di luglio 2021, mentre la voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" si riferisce principalmente agli effetti economici derivanti dall'eliminazione contabile di alcuni crediti da locazione (c.d. *past rent*) per i quali il Gruppo ha rinunciato, al fine di agevolare alcuni conduttori maggiormente colpiti dalla pandemia di Covid-19.

## 12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un saldo pari a 373 migliaia di euro rispetto a zero migliaia di euro al 31 dicembre 2021 e risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Koinetica Srl	87	0
Fondo Fleurs	286	0
<b>TOTALE</b>	<b>373</b>	<b>0</b>

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

La voce in oggetto che evidenzia un valore netto negativo di 49 migliaia di euro (negativo per 49 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	0
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(40)	(31)
Rende One srl	(9)	(18)
<b>TOTALE</b>	<b>(49)</b>	<b>(49)</b>

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

### 14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 6.266 migliaia di euro (6.298 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	57	53
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	30
- proventi vari	2.113	1.073
- di cui non ricorrenti	0	464
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>2.170</b>	<b>1.156</b>
Oneri finanziari:		
- Verso altri	(8.436)	(7.454)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(8.436)</b>	<b>(7.454)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(6.266)</b>	<b>(6.298)</b>

La voce "Proventi vari" è prevalentemente composta:

- per 1.174 migliaia di euro da componenti positive di reddito relative alla valutazione degli strumenti finanziari derivati (479 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 620 migliaia di euro agli effetti economici derivanti da un accordo di ridefinizione di una posizione debitoria chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare che

ha previsto, tra l'altro, un parziale stralcio della stessa con estinzione del debito residuo secondo un piano di ammortamento accelerato con scadenza finale il 31 gennaio 2023.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 8.436 migliaia di euro (7.454 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. L'incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è principalmente originato dall'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e dall'aumento dei tassi di interesse di mercato.

## 15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Imposte correnti	(11.496)	(945)
Imposte anticipate/differite	1.315	3.452
Imposte relative ad esercizi precedenti	(69)	(90)
<b>Imposte</b>	<b>(10.250)</b>	<b>2.417</b>

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

- IRES per 8.496 migliaia di euro;
- IRAP per 3.000 migliaia di euro.

Le imposte anticipate e differite, con effetto economico netto positivo di 1.315 migliaia di euro, risultano principalmente dalla combinazione di:

- effetti fiscali anticipati derivanti dalla differenza temporanea originatasi nell'esercizio tra il valore civilistico della partecipazione nel Fondo Fleurs e quello riconosciuto ai fini fiscali;
- addebito a conto economico di alcune imposte anticipate contabilizzate in esercizi pregressi su perdite fiscali e interessi passivi indeducibili in quanto i relativi benefici sono stati realizzati nel presente esercizio in ragione degli imponibili fiscali consuntivati;
- effetti fiscali di competenza dell'esercizio derivanti dall'utilizzo di fondi imposte differite contabilizzati in esercizi pregressi in ragione della rateizzazione di alcune plusvalenze da cessione di asset immobiliari.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>38.082</b>	<b>(4.797)</b>
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>	<b>9.140</b>	<b>(1.151)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.083	(1.052)
Effetti fiscali su differenze temporanee	(1.341)	1.352
Riconoscimento beneficio da Consolidato fiscale	(6.704)	0
(Rilevazione)/Rilascio Imposte anticipate	5.003	(1.705)
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>7.181</b>	<b>(2.556)</b>
IRAP	3.000	51
Imposte esercizi precedenti	69	88
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>10.250</b>	<b>(2.417)</b>

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

## 16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	13.809.425	2.452.326
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>13.809.425</u>	<u>2.452.326</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	111.297.716	110.885.011
Totale numero di azioni	<u>111.297.716</u>	<u>110.885.011</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,124	0,022
- Diluito	0,124	0,022

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 61.028 migliaia di euro (65.251 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>119.504</b>	<b>49.958</b>	<b>18.975</b>	<b>188.437</b>
Incrementi	620	460	610	1.690
Decrementi	(42)	(41)	(11)	(94)
Riclassifica	(2.484)	(856)	0	(3.340)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>117.598</b>	<b>49.521</b>	<b>19.574</b>	<b>186.692</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>(62.490)</b>	<b>(43.144)</b>	<b>(17.252)</b>	<b>(122.886)</b>
Ammortamenti	(2.753)	(1.357)	(543)	(4.653)
Riclassifica	1.397	778	0	2.174
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(63.846)</b>	<b>(43.723)</b>	<b>(17.795)</b>	<b>(125.364)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>56.849</b>	<b>6.679</b>	<b>1.723</b>	<b>65.251</b>
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>53.586</b>	<b>5.662</b>	<b>1.779</b>	<b>61.028</b>

I terreni e fabbricati ed impianti e macchinari ammontano complessivamente ad euro 59.248 migliaia di euro, ed includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 56.933 migliaia di euro e si riferiscono:
  - Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
    - immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 19.131 migliaia di euro);
    - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 1.143 migliaia di euro);
    - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 474 migliaia di euro).
  - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
    - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 12.957 migliaia di euro);
    - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 5.292 migliaia di euro);
    - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 444 migliaia di euro).

- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 476 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
  - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 12.618 migliaia di euro);
  - centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile 31 dicembre 2022 di 3.529 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalla società controllata DueB quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 869 migliaia di euro).
- diritti d'uso relativi ai contratti di locazione pari a euro 1.526 migliaia di euro. Il contratto di locazione di maggior rilevanza riguarda il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 31 dicembre 2022 di 1.388 migliaia di euro) ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati".
- Migliorie su Impianti pari a euro 789 migliaia di euro, principalmente relativi al comparto di Milanofiori Nord.

Gli incrementi si riferiscono principalmente agli investimenti effettuati sull'immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) e al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di impianti di domotica stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso dell'esercizio.

Le riclassifiche si riferiscono ad una porzione dell'immobile "Frigoriferi Milanesi" utilizzato per lo svolgimento dell'attività "Arte e Cultura" ed affittato nel mese di settembre 2022 a terzi e pertanto riclassificato alla voce "Investimenti immobiliari".

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

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

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali e aggiornati sulla base di un tasso di inflazione stimato pari al 2%, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 9,9% (6,1% al 31 dicembre 2021).

L'analisi di sensitività relativa alle variabili finanziarie non ha evidenziato significativi elementi di criticità. Il costo medio ponderato del capitale di pareggio (valore del tasso di attualizzazione che conduce ad una situazione di equilibrio) che porta al medesimo risultato è pari all'11%.

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dell'equilibrio economico mostrato nel corso dell'esercizio. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare del completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

Nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti che soddisfino la definizione di *right of use*. I diritti d'uso di seguito esposti sono suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>26.049</b>	<b>5.790</b>	<b>4.699</b>	<b>36.538</b>
Incrementi	128	240	111	479
Decrementi	(42)	0		(42)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>26.135</b>	<b>6.030</b>	<b>4.810</b>	<b>36.975</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>(10.529)</b>	<b>(4.834)</b>	<b>(3.765)</b>	<b>(19.128)</b>
Ammortamenti	(1.180)	(425)	(301)	(1.906)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(11.709)</b>	<b>(5.259)</b>	<b>(4.066)</b>	<b>(21.034)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>15.520</b>	<b>956</b>	<b>934</b>	<b>17.410</b>
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>14.426</b>	<b>772</b>	<b>743</b>	<b>15.941</b>

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario già trattati secondo quanto previsto dallo IAS 17 tra i quali, in particolare, il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord e il Teatro Repower gestito da Forumnet.

Gli incrementi si riferiscono principalmente al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di impianti di domotica stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso dell'esercizio.

## 18. Investimenti immobiliari

Ammontano a 115.465 migliaia di euro (113.739 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>142.663</b>	<b>29.858</b>	<b>172.521</b>
Incrementi	4.259	155	4.414
Decrementi	(120)	0	(120)
Riclassifica	2.548	856	3.404
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>149.350</b>	<b>30.869</b>	<b>180.219</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>(31.036)</b>	<b>(21.392)</b>	<b>(52.428)</b>
Ammortamenti	(2.397)	(1.342)	(3.739)
Decrementi	40	0	40
Riclassifica	(1.397)	(753)	(2.149)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(34.790)</b>	<b>(23.486)</b>	<b>(58.276)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>(6.352)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.354)</b>
Svalutazioni	(124)	0	(124)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2022</b>	<b>105.275</b>	<b>8.464</b>	<b>113.739</b>
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>108.085</b>	<b>7.381</b>	<b>115.465</b>

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2022 è riportata nell'Allegato 1 per un valore netto contabile di 111.783 migliaia di euro. La differenza rispetto al valore netto contabile degli investimenti immobiliari (115.465 migliaia di euro) è relativa principalmente al diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sottoscritto dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" a Milanofiori Nord a partire dalla data di cessione dell'immobile stesso al Fondo Fleurs, pari a 3.740 migliaia di euro, rilevata tra gli incrementi dell'esercizio.

Le riclassifiche evidenziate nella tabella di movimentazione sono relative ad una porzione dell'immobile "Frigoriferi Milanesi", precedentemente utilizzata per lo svolgimento dell'attività "Arte e Cultura", affittato a terzi a partire dal mese di settembre 2022.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2022, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 30.785 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (28.326 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.459 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al 31 dicembre 2022 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 154,9 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 111,8 milioni di euro.

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Fondo Fleurs e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena, degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori e dei terreni agricoli e i relativi cascinali a Lacchiarella (Milano).

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	30.694	3.078	10%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	49.345	4.529	9%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) (***)	4.514	661	15%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Diritto d'uso porzione Edificio "U3" (****)	3.740	0	n.a.
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.789	582	9%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	7.128	1.630	23%

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

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

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

(\*\*\*\*) *Spazi in corso di commercializzazione*

## 19. Attività immateriali

Ammontano a 239 migliaia di euro rispetto a 249 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

## 20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2022, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE	DATA DI CHIUSURA	CAPITALE	POSSEDUTA	
	LEGALE	DELL'ESERCIZIO	SOCIALE	DA	%
				SOCIALE	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Bastogi spa	51,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Bastogi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Bastogi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Bastogi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Bastogi spa	100,00
Società Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	0,04	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Castello di Cassino srl	Milano	31 dicembre	50	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
Carroponte Srl (già The Whole Think Srl)	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Art Advisory srl	Milano	31 dicembre	10	Open Care spa	90,00

## 21. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2022	Valore al 31 dic. 2021	Variazioni	% di possesso	
				31 dic. 2022	31 dic. 2021
Fondo Fleurs					
- Costo	10.256	0	10.256	28%	0%
- (quota parte degli utili post acq. E altre rettifiche)	286	0	286		
	<u>10.543</u>	<u>0</u>	<u>10.543</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	24	24	0	40%	40%
- (quota parte degli utili post acq.)	71	0	71		
	<u>95</u>	<u>24</u>	<u>71</u>		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	13	13	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>0</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2022 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	Valori espressi in migliaia di euro	
					PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Fondo Fleurs	Trieste	31 dicembre	83.561	Milanofiori Sviluppo Srl		28,20
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		20,00
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi SpA	40,00	
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	10	Cascina Sant'Alberto Srl		25,00

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio del Fondo Fleurs, principale società collegata:

### Fondo Fleurs

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>31 dic. 2022 (*)</b>	
Attività non correnti	191.700
Attività correnti	26.747
Passività non correnti	(130.737)
Passività correnti	(4.897)
<b>Totale netto attività fondo immobiliare</b>	<b>82.813</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo (**)	23.349
Ricavi	4.352
Costi	(5.624)
Utile (perdita) netto	(1.272)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(359)
Pro-quota risultato Fleurs di pertinenza del Gruppo	(359)
Rettifiche valutazione metodo patrimonio netto	645
Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs (***)	286

(\*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alla chiusura al 31 dicembre 2022 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

(\*\*) Con riferimento alla riconciliazione tra il Pro quota attribuibile al Gruppo del Fondo Fleurs pari a 23.349 migliaia di euro ed il valore di carico della partecipazione nel bilancio del Gruppo Bastogi pari a 10.543 migliaia di euro, si rimanda alla successiva Nota "52. Contabilizzazione dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3".

(\*\*\*) Si vedano anche le Note 12 e 52.

Le attività del fondo sono sostanzialmente costituite dagli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord acquistati da Milanofiori Sviluppo nel mese di agosto 2022 mentre le passività sono principalmente riferibili al finanziamento ipotecario ricevuto per l'acquisto. Al 31 dicembre 2022 il NAV della partecipazione del Gruppo Brioschi nel 28,196% di Fleurs è pari a 23,3 milioni di euro ed esprime i plusvalori non ancora realizzati verso terzi e impliciti nella partecipazione, il cui valore contabile alla data di riferimento è pari a 10,5 milioni di euro.

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

DENOMINAZIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Koinetica srl (**)	247	238	766	118
Jedas srl (**)	16	13	-	(3)

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

(\*\*) I dati al 31 dicembre 2022 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2021 e si riferisce al valore delle partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2022 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	Valori espressi in migliaia di euro	
					PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		50,00
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		50,00

(\*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 10.950 migliaia di euro.

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

### Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022 (*)	31 dic. 2021
Attività non correnti	9.900	14.400
Attività correnti	2.731	530
Passività non correnti	(32.250)	(31.935)
<b>Totale netto attività del fondo immobiliare</b>	<b>(19.619)</b>	<b>(17.005)</b>
Ricavi	0	0
Costi	(4.803)	(3.546)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>(4.803)</b>	<b>(3.546)</b>

\*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

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

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono al debito verso Speranza S.r.l., già quotista del fondo, il quale ha rilevato il mutuo ipotecario che era stato concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	3.347	10	20	(62)

### 23. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 143 migliaia di euro (103 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). L'incremento dell'esercizio si riferisce all'incremento della partecipazione in Impact Invest S.r.l. in liquidazione che ha portato il valore della stessa a 53 migliaia di euro. Il valore delle altre partecipazioni rimane invariato rispetto all'esercizio precedente e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano S.p.A. (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

Nel mese di aprile 2018 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 31 dicembre 2022 al 3,76% del capitale sociale. Nell'ambito dell'investimento in Alternative Capital Partners Holding S.r.l., nel mese di luglio 2021 è stata sottoscritta una quota del veicolo Impact Invest Srl per complessivi 14 migliaia di euro. Nel corso del 2022 Brioschi ha effettuato ulteriori versamenti di capitale sociale della società per ulteriori 39 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 53 migliaia di euro corrispondenti al 10,44%. A tal riguardo si informa che con assemblea straordinaria dei soci del 12 dicembre 2022 la società Impact Invest è stata posta in liquidazione, prevedendo l'integrale restituzione dei versamenti effettuati da Brioschi.

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

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

Ammontano a 2.219 migliaia di euro (2.144 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	3.144 (925)	2.992 (848)
<b>TOTALE</b>	<b>2.219</b>	<b>2.144</b>

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono interamente riconducibili alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 925 migliaia di euro (848 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva della controparte, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici della stessa.

L'incremento dell'esercizio è principalmente attribuibile alla variazione dei tassi di interesse di mercato.

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

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

Ammontano a 3.979 migliaia di euro (3.182 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Crediti commerciali	5.352	5.374
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	358	385
Strumenti derivati	0	11
Altri crediti	1.551	4.514
(Fondo svalutazione crediti)	(3.282)	(7.102)
<b>TOTALE</b>	<b>3.979</b>	<b>3.182</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 2.917 migliaia di euro (2.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori a seguito vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 2.435 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (2.435 migliaia di euro).

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

La voce "Altri crediti" è relativa a:

- crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (847 migliaia di euro);
- crediti per depositi cauzionali (704 migliaia di euro).

## 26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.590 migliaia di euro (3.552 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune società controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento. La variazione rispetto

all'esercizio precedente è principalmente riconducibile all'utilizzo, a riduzione dell'imponibile fiscale dell'anno, di eccedenze di interessi passivi per i quali erano state iscritte le relative imposte anticipate da parte della controllata Milanofiori Sviluppo.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 19.072 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.133 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (67.221 migliaia di euro);
- per 2.939 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (12.246 migliaia di euro).

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **27. Rimanenze**

Ammontano a 96.848 migliaia di euro (210.120 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) di cui 96.790 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2022 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2022 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, ammonta a 189,6 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 96,8 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2021 è principalmente attribuibile per quanto attiene agli incrementi a:

- costi di edificazione di competenza dell'esercizio principalmente sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo per 10.113 migliaia di euro (che includono 826 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati);
- costi sostenuti sull'area di Milanofiori Sud per 844 migliaia di euro e capitalizzati dalla controllata Infrafin;
- costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà della controllata Milanofiori 2000 per 489 migliaia di euro.

Per quanto attiene ai decrementi:

- 118.095 migliaia di euro relativi alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord da parte della controllata Milanofiori Sviluppo;
- 4.223 migliaia di euro relativi ai lavori di personalizzazione di spazi degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord ceduti ai conduttori nel corso dell'esercizio (8.871 migliaia di euro di opere di personalizzazione al netto di acconti per 4.648 migliaia di euro, classificati a riduzione delle rimanenze al 31 dicembre 2021);
- 1.455 migliaia di euro relative alle svalutazioni degli immobili iscritti a rimanenza a seguito dell'adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato;
- 1.102 migliaia di euro relativi alla cessione di quattro unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari), nonché di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.697 migliaia di euro (43.499 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>43.499</b>
Svalutazioni	1.455
Utilizzi	(257)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>44.697</b>

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

## 28. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2021) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

## 29. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 13.130 migliaia di euro (8.931 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

L'incremento è principalmente riconducibile alla ripresa post pandemia dei menzionati settori di attività, iniziata con la conclusione dello stato di emergenza sanitaria alla fine del mese di marzo 2022.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 25.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.111 migliaia di euro rispetto a 5.817 migliaia di euro al 31 dicembre 2021, la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>5.817</b>
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	18
Utilizzi	(724)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>5.111</b>

## 30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 33 migliaia di euro (46 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## 31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 5.282 migliaia di euro (23.948 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Crediti per IVA	14	6.911
Crediti tributari	992	921
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	167	116
altri crediti	3.431	15.338
ratei e risconti attivi	678	662
<b>TOTALE</b>	<b>5.282</b>	<b>23.948</b>

La variazione del periodo è principalmente riconducibile:

- all'utilizzo del credito IVA a seguito delle cessioni immobiliari perfezionate nell'esercizio;
- all'incasso di 13.735 migliaia di euro avvenuto nel primo trimestre 2022 a seguito della sentenza di Cassazione del luglio 2021 relativa al contenzioso riguardante l'area del Carcere di Bollate.

Gli altri crediti residuano dunque per complessivi 3.431 migliaia di euro e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali della controllata Milanofiori Energia (900 migliaia di euro) e a crediti per disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione (1.600 migliaia di euro).

I ratei e risconti attivi ammontano a 678 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

### 32. Disponibilità liquide

Ammontano a 24.337 migliaia di euro (14.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Depositi bancari	24.206	14.487
Denaro e valori in cassa	131	113
<b>TOTALE</b>	<b>24.337</b>	<b>14.600</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide dell'esercizio si veda il Rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2022 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 1.224 migliaia di euro (731 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

### 33. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

Ammontano a 60 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2021) e si riferiscono ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà della Capogruppo, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

## **PATRIMONIO NETTO**

### **34. Patrimonio netto**

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nello specifico prospetto contabile.

#### **Capitale sociale**

Il capitale sociale di Bastogi Spa risulta pari a 49.116.015 euro ed è composto da n. 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

#### **Azioni proprie**

Al 31 dicembre 2022 la Capogruppo detiene n. 12.315.128 azioni proprie (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 migliaia di euro.

#### **Riserva sovrapprezzo azioni**

Al 31 dicembre 2022 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2021).

#### **Riserve di risultato**

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 29.004 migliaia di euro (negativo per 31.456 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione è attribuibile principalmente al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2021 per 2.452 migliaia di euro.

#### **Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto**

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 116 migliaia di euro (2.455 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 87 migliaia di euro (negativo per 1.929 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Tale riserva si riferisce:
  - per 65 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (1.870 migliaia di euro al 31 dicembre 2021); Una di quota di tale riserva negativa pari a 770 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 è relativa a n. 3 contratti derivati (IRS) a valere sul finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 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;
  - per 22 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanesi (59 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Il contratto è stato contabilizzato con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è stata più efficace sotto un profilo

contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti.

- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore negativo pari a 29 migliaia di euro (negativo per 526 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

### **35. Capitale e riserve di terzi**

La voce in oggetto ammonta a 60.854 migliaia di euro (40.069 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce prevalentemente alle quote di pertinenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi. La variazione dell'esercizio è dunque in buona parte riconducibile alla quota di utile d'esercizio del Gruppo Brioschi di pertinenza alle minoranze.

Al 31 dicembre 2022 è inoltre scaduta l'opzione di vendita che Bastogi ha concesso al socio di minoranza della società controllata Muggiana relativa alla quota del 40% della società, esercitabile in seguito all'eventuale ridefinizione della capacità edificatoria del terreno di proprietà. La passività collegata, contabilizzata nel bilancio consolidato per 4.522 migliaia di euro, è stata pertanto riclassificata nelle voci di patrimonio netto di pertinenza dei terzi.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 87.355 migliaia di euro (231.043 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord perfezionatasi all'inizio del mese di agosto, ha consentito al Gruppo di rimborsare circa 132 milioni di euro di debiti finanziari, di cui circa 92 milioni di euro riconducibili alla costruzione dei menzionati immobili.

A completamento del riassetto finanziario, agli inizi di agosto 2022 sono stati perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (63,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi ed è stata ridotta in modo importante (circa 15 milioni di euro sino alla data di preparazione del presente bilancio consolidato) l'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Inoltre la Capogruppo ha provveduto nel corso dell'esercizio al rimborso anticipato di un finanziamento chirografario per 2,1 milioni di euro.

Al 31 dicembre 2022 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 32.571 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Mediolanum Forum. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2031 – nel corso del mese di aprile 2022 è stata rimborsata in anticipo la rata che aveva scadenza a dicembre 2022 con conseguente rimodulazione del piano di rimborso in modo da mantenere invariata la data di scadenza al 2031;

- tasso di riferimento: tasso fisso 2,2% con riduzione al 2,17% a partire dal 31.12.2020;
  - il finanziamento prevede il rilascio di una fideiussione da parte di Bastogi per un importo massimo di 44,5 milioni di euro, nonché di covenant (“Loan to Value”, “Debit Service Covarage Ratio”) e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale natura; la verifica dei menzionati parametri al 31 dicembre 2022 non ha evidenziato alcuna criticità;
  - rimborso: rate semestrali posticipate.
  - l’importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 57.000 migliaia di euro;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 13.094 migliaia di euro;
- per 27.147 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Nel corso del mese di agosto 2022 detto finanziamento è stato oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Gli accordi hanno confermato la scadenza del finanziamento nel 2031 prevedendo inoltre, tra le altre, una rimodulazione del piano di rimborso (“*soft amortizing*”) che sposta parte delle rate scadenti negli anni 2022-2023-2024 (con beneficio finanziario di circa 5,1 milioni di euro rispetto al piano di ammortamento originario) agli anni 2025 e successivi, l’obbligo di rimborso fino a 10 milioni di euro nel caso di vendita della piazza commerciale situata nel comparto di Milanofiori Nord per la maggior parte finanziata con un contratto di leaseback, l’eliminazione dell’obbligo di rimborso anticipato mediante gli incassi derivanti da locazioni (“*cash sweep*”) purché tali incassi non superino del 10% i valori indicati nel piano economico finanziario comunicato agli istituti di credito finanziatori e infine la sospensione per tutto il 2022 degli obblighi di verifica del parametro DSCR (“Debt Service Covered Ratio”). Rimane invece l’obbligo di applicazione del parametro finanziario Loan To Value che non ha evidenziato alcuna criticità alla data del 31 dicembre 2022. Tali accordi con gli istituti di credito sono stati supportati dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare di concerto con la Capogruppo mediante un rimborso anticipato parziale della propria esposizione finanziaria chirografaria per complessivi 5,6 milioni di euro.

Anche tenuto conto di quanto sopra, le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2031
- rimborso: 479 migliaia di euro nel corso dell’esercizio 2023 e 27.147 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 14.020 con scadenza oltre i 5 anni;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
- l’importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
- nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2022 di 14.547 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up); al 30 giugno 2022 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato; alla data del 31 dicembre 2022 le relazioni di copertura di detti strumenti finanziari derivati non risultano più efficaci da un punto di vista contabile e pertanto sono contabilizzati imputando le variazioni di fair value a conto economico; il finanziamento è assistito dall’obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore

dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2022 la misurazione del parametro "Loan To Value" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "Debit Service Covered Ratio" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie;

- per 7.980 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. Le principali condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 27 gennaio 2024;
  - tasso di riferimento: Linea Amortizing Euribor maggiorato di uno spread di 180 basis points - Linea Bullet Euribor maggiorato di uno spread di 240 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di euro;su tale finanziamento risultava in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap tasso di riferimento al 3,14%, scaduto il 27 luglio 2020;

- per 6.257 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Nel mese di ottobre 2022 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria pari a complessivi 3.205 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 prevedendo un parziale stralcio della stessa e pagamento del residuo importo dovuto, pari a 2.700 migliaia di euro, secondo un piano di pagamento accelerato che ha previsto un rimborso di 1.350 migliaia di euro alla stipula e del restante con scadenza finale il 31 gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti da questa definizione riflessi nel presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 sono positivi per 620 migliaia di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

In relazione alle altre posizioni debitorie chirografarie nel corso dell'esercizio Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concordato con le controparti bancarie rimborsi anticipati parziali per complessivi 8.511 migliaia di euro (5.726 migliaia di euro relativi a scadenze contrattualmente successive al 31 dicembre 2022) di cui 5.648 migliaia di euro di concerto con la controllante Bastogi, come indicato nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Milanofiori 2000 - Accordi di modifica dei contratti di finanziamento".

Il debito residuo della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare verso banche esigibile oltre l'esercizio successivo è interamente costituito dalle quote di debiti chirografari residui esigibili oltre l'esercizio le cui principali condizioni contrattuali sono:

- rimborso: 4.610 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2023 e 6.257 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi successivi di rimodulazione; Si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
- scadenza: 2023 / 2026;
- tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Con riferimento alle linee chirografarie della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare segnaliamo infine che nel mese di gennaio 2023 è stata definita un'ulteriore posizione debitoria chirografaria, pari a 3.117 migliaia di euro (integralmente classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibili per effetto del mancato pagamento, nelle more della definizione in oggetto, della rata in scadenza nel

mezza di dicembre 2022 pari a 1.820 migliaia di euro) con previsione anche per essa di uno stralcio parziale e pagamento del debito residuo di 2.850 migliaia di euro alla fine del mese di gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione, positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, verranno contabilizzati nel primo trimestre 2023.

- per 4.229 migliaia di euro al mutuo concesso dal Banco BPM alla società Forumnet per la durata di 72 mesi con periodo di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 2027;
  - rimborso: 16 rate trimestrali posticipate a partire dal 17 giugno 2023
  - tasso di riferimento: tasso fisso 2% maggiorato dell'IRS relativo ad operazioni in euro a 4 anni;
  - l'importo del mutuo è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese.
- per 3.040 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla società Bastogi per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 2027;
  - rimborso: 16 rate semestrale a partire dal 25 dicembre 2023;
  - tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
  - l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese;
- per 2.063 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;
  - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 236 migliaia di euro.
- per 1.565 migliaia di euro per il mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 2028;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di euro;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 185 migliaia di euro.
- per 1.060 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate trimestrali posticipate;
  - scadenza: 31 dicembre 2025;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 752 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit alla capogruppo Bastogi; Nel mese di marzo 2023 è stata ottenuta dal sistema bancario una ridefinizione di alcune

condizioni contrattuali tra cui la durata, che viene allungata di 12 mesi (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un *soft amortizing* limitato all'esercizio 2023 con effetto di spostamento agli esercizi successivi degli obblighi di rimborso di circa 600 migliaia di euro di quote capitale rispetto agli accordi preesistenti. Pertanto, le attuali condizioni del finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 30 aprile 2025;
  - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
- rimborso: rimborso in base al nuovo piano di rientro.

- per 691 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2024;
  - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

Al 31 dicembre 2022 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 289.000 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	46.596	4.610	6.257	10.867	consolidamento delle linee chirografarie	2023/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.242	512	0	512	mutuo ipotecario	2023	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.054						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.460	525	3.271	3.796	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.529	519	1.060	1.579	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	49.345	479	27.147	27.626	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.398						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	40.914	1.938	34.228	36.166	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.789	660	691	1.351	mutuo ipotecario	2024	
Forumnet spa	immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI)	19.131	2.543	32.571	35.114	mutuo ipotecario	2031	covenant
Forumnet spa	immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI)	1.143	1.001	0	1.001	leasing finanziario	2023	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi, Milano	5.292	451	2.063	2.514	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	12.957	815	7.980	8.795	mutuo ipotecario	2024	
Varsity srl	Immobili a Milano	1.345	321	1.565	1.886	mutuo ipotecario	2028	

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

### 37. Posizione finanziaria netta

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

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
A. Disponibilità liquide	24.337	14.600
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>24.354</b>	<b>14.617</b>
E. Debito finanziario corrente	157	23
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	20.245	21.879
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>20.402</b>	<b>21.902</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>(3.952)</b>	<b>7.285</b>
I. Debito finanziario non corrente	131.251	273.602
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	735	5.539
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>131.986</b>	<b>279.141</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>128.034</b>	<b>286.426</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>126.451</b>	<b>284.843</b>
C. Altre attività finanziarie correnti	(17)	(17)
Crediti finanziari correnti	1.600	1.600
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>128.034</b>	<b>286.426</b>

Si evidenzia che le Disponibilità liquide e le Altre attività finanziarie correnti, accolgono disponibilità liquide vincolate rispettivamente per 1.224 migliaia di euro e per 1.600 migliaia di euro.

La voce Debiti commerciali e altri debiti non correnti inoltre, accoglie la quota oltre l'esercizio successivo delle passività da leasing e le passività finanziarie nette relative agli strumenti derivati.

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

	Note	31 dic. 2021	Valori espressi in migliaia di euro				31 dic. 2022
			Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	247.758	(147.011)	(183)	0	769	101.333
Passività da leasing	38	47.746	(2.255)	(19)	0	4.850	50.322
Altre passività finanziarie	42	5.550	0	0	(4.815)	0	735
<b>TOTALE</b>		<b>301.054</b>	<b>(149.266)</b>	<b>(202)</b>	<b>(4.815)</b>	<b>5.619</b>	<b>152.390</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un utilizzo di cassa di 147.011 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

Le “Altre variazioni”, relativamente alle “Passività da leasing”, si riferiscono per 4.280 migliaia di euro alla passività derivante dalla locazione operativa di una porzione dell’edificio “U3” a Milanofiori Nord. Si rimanda alle note 18 e 38 per maggiori dettagli.

### 38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 50.322 migliaia di euro (47.746 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 43.897 migliaia di euro con scadenza oltre l’esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 24.405 migliaia di euro);
- 6.425 migliaia di euro con scadenza entro l’esercizio successivo.

L’importo complessivo è relativo :

- per 36.166 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). Nel mese di agosto 2022 è stato sottoscritto un accordo per la ridefinizione degli impegni finanziari al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. La rimodulazione del piano di rimborso ha mantenuto invariata la data di scadenza finale (21 giugno 2030) e ha ridotto l’importo delle quattro rate scadenti dal 21 giugno 2022 al 21 marzo 2023 (con beneficio finanziario di circa 1,8 milioni di euro) incrementando corrispondentemente quelle in scadenza a partire dal 21 marzo 2025.  
Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2022 di 19.561 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027;
- per 4.280 migliaia di euro alla passività derivante dalla locazione operativa di una porzione dell’edificio “U3” a Milanofiori Nord;
- per 3.922 migliaia di euro (di cui 2.340 migliaia di euro esigibili entro l’esercizio) al diritto d’uso per l’affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma gestito dalla società controllata All Events con scadenza 2024. La locazione è trattata coerentemente a quanto previsto dall’IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019. Al 31 dicembre 2022 la passività in oggetto include rate scadute di canoni concessori per 1.602 migliaia di euro che, alla data di redazione del presente bilancio, risultano incrementate a 1.868 migliaia di euro (oltre IVA per 411 migliaia di euro). Per tale importo è stata ricevuta una diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., che richiama altresì l’art. 1456 c.c. in relazione all’art 23 del contratto da cui derivano le pretese passività. Le tesi e le diffide sono state respinte in quanto ritenute infondate, illegittime e prive di effetti.
- per 3.796 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato nel corso del 2021 dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare e relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all’Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 1.001 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare ora incorporata in Forumnet relativo al Teatro Repower, con scadenza nel 2023;

- per 249 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari al 2,80%;
- per 182 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 al 2,80%
- per 6 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria stipulato da Cascina Agricola Sant'Alberto relativo ad attrezzature per l'attività di panificazione con scadenza 22 gennaio 2023.
- per 720 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

### 39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 8.715 migliaia di euro (9.562 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2021	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2022
Fondo per rischi e contenziosi in essere	3.026	371	(461)	2.936
Altri fondi	6.536	0	(757)	5.779
<b>TOTALE</b>	<b>9.562</b>	<b>371</b>	<b>(1.218)</b>	<b>8.715</b>

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

La voce "Altri fondi" riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari. Il decremento dell'esercizio è principalmente relativo alla definizione di un contenzioso riguardante imposte su beni immobiliari la cui passività (interamente accantonata nel bilancio al 31 dicembre 2021) è stata oggetto di riclassifica nei debiti tributari e nelle altre passività non correnti per le quote esigibili oltre l'esercizio successivo.

### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.446 migliaia di euro (4.982 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2022.

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>4.982</b>
Accantonamenti	622
Oneri Finanziari	80
(Utili)/Perdite attuariali	(599)
TFR trasferito e utilizzato	(639)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>4.446</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3,77%	0,98%
Tasso annuo di inflazione	2,30%	1,75%
Tasso annuo incremento TFR	3,23%	2,81%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	<b>Variazione passività</b>
Tasso di turnover + 1%	19
Tasso di turnover - 1%	(21)
Tasso di inflazione + 0,25%	54
Tasso di inflazione - 0,25%	(53)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(69)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	72

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost	316
Duration del piano medio	10,6

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	487
2	378
3	422
4	412
5	307

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

Ammontano a 16.779 migliaia di euro (15.729 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee tra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti originariamente rilevati in sede di transizione ai principi contabili internazionali.

#### **42. Altre passività non correnti**

Ammontano a 4.417 migliaia di euro (14.224 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 1.923 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (2.039 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 1.353 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.532 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 735 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (5.550 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 337 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (658 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Nel dettaglio, tale importo si riferisce a IVA per 28 migliaia di euro, IRES per 36 migliaia di euro, IRAP per 5 migliaia di euro, TOSAP e tassa rifiuti per 59 migliaia di euro, IMU per 154 migliaia di euro e altri tributi per 56 migliaia di euro.

La variazione è principalmente riconducibile alla scadenza dell'opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana esercitabile in seguito all'eventuale ridefinizione della capacità edificatoria del terreno con conseguente riclassifica della relativa passività, pari a 4.522 migliaia di euro, nel patrimonio netto di pertinenza delle minoranze.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000. La riduzione della passività è attribuibile al rialzo dei tassi di interesse di mercato registrato nell'esercizio.

## PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 13.978 migliaia di euro (16.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 intervenuta nell'esercizio è dunque principalmente attribuibile (i) alla rimodulazione degli impegni finanziari di Milanofiori 2000, (ii) alla riduzione dell'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare e (iii) al rimborso di una quota di linea IVA (1.048 migliaia di euro) del finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo classificata nel bilancio al 31 dicembre 2021 come esigibile entro l'esercizio successivo.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 13.818 migliaia di euro così dettagliata:

- 4.610 migliaia di euro (6.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- 2.543 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Mediolanum Forum a Assago (MI);
- 1.972 migliaia di euro sui finanziamenti concessi a Bastogi da UniCredit e BNL;
- 936 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso all' controllata Forumnet da BPM;
- 815 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanese da parte della Banca Nazionale del Lavoro e della Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 660 migliaia di euro (605 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 519 migliaia di euro (zero al 31 dicembre 2021) alla quota a breve termine del finanziamento ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 512 migliaia di euro (zero al 31 dicembre 2021) alla quota del finanziamento ipotecario di liquidità erogato alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare da Solution Bank;
- 479 migliaia di euro (2.512 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000.
- 451 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanese (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 321 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;

I conti correnti passivi ammontano a 131 migliaia di euro e si riferiscono:

- 112 migliaia di euro a Open Care;
- 16 migliaia di euro a GDA O.C. Servizi;
- 1 migliaia di euro a Frigoriferi Milanese;
- 1 migliaia di euro a Bastogi;
- 1 migliaia di euro a Forumnet Holding;

La voce include infine ulteriori 27 migliaia di euro relativi ad interessi e commissioni maturati non ancora liquidati e 2 migliaia di euro relativi a debiti per carta di credito.

#### **44. Debiti commerciali**

Ammontano a 29.909 migliaia di euro (36.286 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e alcuni oneri di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari di sviluppo.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, i cui tempi di realizzo sono tuttora non individuabili, si segnala che è pendente ricorso in Consiglio di Stato con il quale la controllata Milanofiori 2000 ha chiesto accertare la nullità parziale della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato per l'area D4 e la conseguente riduzione delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore.

Si precisa che al 31 dicembre 2022 risultano scadute posizioni per complessivi 4.501 migliaia di euro (162 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi spa). Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

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

Ammontano a 17.250 migliaia di euro (4.953 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 8.768 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRES, di cui 144 migliaia di euro relativi alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse, 130 migliaia di euro relativi a debiti scaduti relativi all'anno 2021 e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 3.417 migliaia di euro (679 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRAP. Tale importo include 33 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo. Risultano scaduti 534 migliaia di euro relativi principalmente all'IRAP dell'anno precedente;
- per 3.391 migliaia di euro (2.574 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2021 e 2022 per 2.738 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013, 2016 e 2017 per 654 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 628 migliaia di euro (560 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 460 migliaia di euro (160 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 124 migliaia di euro relative agli anni precedenti, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 405 migliaia di euro (628 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 151 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 245 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 181 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 17 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione.

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

Tale voce ammonta a 650 migliaia di euro (692 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è relativa alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare (invariate rispetto al 31 dicembre 2021).

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

Ammontano a 14.705 migliaia di euro (14.485 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 2.510 migliaia di euro (2.827 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.396 migliaia di euro (1.189 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 1.296 migliaia di euro (1.363 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 1.042 migliaia di euro (1.042 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per prestazioni professionali;
- per 903 migliaia di euro (769 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 441 migliaia di euro (640 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 94 migliaia di euro (95 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 90 migliaia di euro (75 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.
- per 76 migliaia di euro (97 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Servizi;

La voce include inoltre ratei e risconti per 3.936 migliaia di euro (3.457 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce principalmente:

- per 1.977 migliaia di euro (1.515 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza di esercizi successivi relativi alle società del settore "Intrattenimento";
- per 1.118 migliaia di euro (1.087 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare";
- per 820 migliaia di euro (823 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura".

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

### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.281	143	0	3.424	23-24-25
Crediti commerciali	16.047	0	0	16.047	25-29
Attività finanziarie correnti	4.142	17	0	4.159	28-30-31
Disponibilità liquide	24.337	0	0	24.337	32
<b>Totale</b>	<b>47.807</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>47.967</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Debiti verso banche M/LT	87.355	0	0	87.355	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	43.897	0	0	43.897	38
Altre passività finanziarie	0	183	552	735	42
Debiti verso banche BT	13.978	0	0	13.978	43
Debiti verso passività da leasing	6.425	0	0	6.425	38
Debiti commerciali	29.909	0	0	29.909	44
Altre passività	9.923	0	0	9.923	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>191.487</b>	<b>183</b>	<b>552</b>	<b>192.222</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	2.738	103	11	2.852	23-24-25
Crediti commerciali	11.507	0	0	11.507	25-29
Attività finanziarie correnti	16.636	17	0	16.653	28-30-31
Disponibilità liquide	14.600	0	0	14.600	32
<b>Totale</b>	<b>45.481</b>	<b>120</b>	<b>11</b>	<b>45.612</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Debiti verso banche M/LT	231.043	0	0	231.043	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	42.559	0	0	42.559	38
Altre passività finanziarie	0	0	5.550	5.550	42
Debiti verso banche BT	16.715	0	0	16.715	43
Debiti verso passività da leasing	5.187	0	0	5.187	38
Debiti commerciali	36.286	0	0	36.286	44
Altre passività	10.937	0	0	10.937	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>342.727</b>	<b>0</b>	<b>5.550</b>	<b>348.277</b>	

**Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio**

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	307	1.240	0	1.547	14
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	115	3.605	3.720	14-34
Passività al costo ammortizzato	(8.436)	620	0	(7.816)	14
<b>Totale</b>	<b>(8.129)</b>	<b>1.975</b>	<b>3.605</b>	<b>(2.549)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	568	278	0	846	14
Attività al costo ammortizzato	30	0	0	30	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	184	2.116	2.300	14-34
Passività al costo ammortizzato	(7.454)	0	0	(7.454)	14
<b>Totale</b>	<b>(6.856)</b>	<b>462</b>	<b>2.116</b>	<b>(4.278)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

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

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche a tasso variabile, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread. Per quanto attiene ai debiti verso banche a tasso fisso il fair value degli stessi è inferiore di 4.612 migliaia di euro rispetto ai valori iscritti in bilancio.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42, Interest rate Cap commentati in Nota 25, clausole di Floor di tasso incorporate in alcuni finanziamenti nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 23) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2022</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	143	143
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(735)	0	(735)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(735)</b>	<b>143</b>	<b>(592)</b>
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2021</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	103	103
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	11	0	11
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(5.433)	0	(5.433)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)		(117)	0	(117)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(5.539)</b>	<b>103</b>	<b>(5.436)</b>

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

## Politiche di gestione dei rischi

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

- rischio di liquidità
- rischio di tasso di interesse
- rischio di credito

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

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

### Rischio di liquidità

La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per ulteriori commenti, si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Principali rischi ed incertezze - Rischio di liquidità"

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

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	101.333	131	16.637	63.708	33.762	<b>114.238</b>	36-43
Altre passività finanziarie	735	0	0	735	0	<b>735</b>	42
Debiti verso passività da leasing	50.322	0	8.126	24.560	26.262	<b>58.948</b>	38
Debiti commerciali	29.909	0	29.909	0	0	<b>29.909</b>	44
Altre passività	9.923	0	9.923	0	0	<b>9.923</b>	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>192.222</b>	<b>131</b>	<b>64.595</b>	<b>89.003</b>	<b>60.024</b>	<b>213.753</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	247.758	4	19.703	208.359	40.186	<b>268.252</b>	36-43
Altre passività finanziarie	5.550	0	0	1.841	3.709	<b>5.550</b>	42
Debiti verso passività da leasing	47.746	0	6.855	21.608	28.681	<b>57.144</b>	38
Debiti commerciali	36.286	0	36.285	0	0	<b>36.285</b>	44
Altre passività	10.937	0	10.937	0	0	<b>10.937</b>	42-46-47
<b>Totale</b>	<b>348.277</b>	<b>4</b>	<b>73.780</b>	<b>231.808</b>	<b>72.576</b>	<b>378.168</b>	

### Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno			oltre cinque anni	Note
			da 1 a 5 anni	da 1 a 5 anni	da 1 a 5 anni		
Debiti verso banche	101.333	131	13.796	55.720	31.685	36-43	
Altre passività finanziarie	735	0	0	735	0	42	
Debiti verso passività da leasing	50.322		6.435	19.479	24.408	38	
Debiti verso fornitori	29.909	0	29.909	0	0	44	
Altre Passività	9.923	0	9.923	0	0	42-46-47	
<b>Totale</b>	<b>192.222</b>	<b>131</b>	<b>60.063</b>	<b>75.934</b>	<b>56.093</b>		

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno			oltre cinque anni	Note
			da 1 a 5 anni	da 1 a 5 anni	da 1 a 5 anni		
Debiti verso banche	247.758	4	16.710	193.193	37.851	36-43	
Altre passività finanziarie	5.550	0	0	1.841	3.709	42	
Debiti verso passività da leasing	47.746		5.188	16.502	26.056	38	
Debiti verso fornitori	36.286	0	36.285	0	0	44	
Altre Passività	10.937	0	5.043	0	0	42-46-47	
<b>Totale</b>	<b>348.277</b>	<b>4</b>	<b>63.226</b>	<b>211.536</b>	<b>67.616</b>		

### Rischio di tasso di interesse

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

### Sensitivity Analysis

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2022	(563)	563	171	(176)	(392)	387
2021	(1.016)	1.016	429	(435)	(587)	581

### Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalle attività operative del Gruppo. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2022	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	13.130	7.061	577	7.637	4.443
Crediti commerciali a MLT	2.917	0	0	0	2.435
<b>Totale</b>	<b>16.047</b>	<b>7.061</b>	<b>577</b>	<b>7.637</b>	<b>6.878</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.424				
Attività Finanziarie correnti	4.159				
Disponibilità liquide	24.337				
<b>Totale</b>	<b>31.920</b>				

(\*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,4 milioni di euro.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	8.931	3.381	1.565	4.946	5.817
Crediti commerciali a MLT	2.576	0	0	0	2.798
<b>Totale</b>	<b>11.507</b>	<b>3.381</b>	<b>1.565</b>	<b>4.946</b>	<b>8.615</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	2.891				
Attività Finanziarie correnti	16.653				
Disponibilità liquide	14.600				
<b>Totale</b>	<b>34.144</b>				

(\*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,4 milioni di euro.

## 49. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 9.968 migliaia di euro (22.592 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 7.447 migliaia di euro (7.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo.
- per 1.510 migliaia di euro (1.264 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;

- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 267 migliaia di euro (1.786 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate a favore di terzi nell'ambito di contenziosi in essere;
- per 109 migliaia di euro (509 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici;

La voce mostra un decremento che si riferisce all'estinzione delle garanzie relative alla realizzazione dell'edificio "U1" e al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici "U1" e "U3".

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

Ammontano a 143.420 migliaia di euro (118.353 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 29.902 migliaia di euro rispetto a 32.203 migliaia al 31 dicembre 2021. La variazione dell'esercizio è principalmente attribuibile alla scadenza della fideiussione rilasciata dal Comune di Assago (2.301 migliaia di euro) a seguito del versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici "U1" e "U3".

La voce è pertanto relativa:

- 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 (complessivi 26.302 migliaia di euro di cui 16.757 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2022). A tale riguardo si segnala che è pendente ricorso in Consiglio di Stato (RG n. 7845/2018) con il quale Milanofiori 2000 ha chiesto al giudice di appello di riformare la sentenza di primo grado e, per l'effetto, di accertare la nullità parziale della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato per l'area D4 e la conseguente riduzione delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore;
- all'investimento di All Events relativo a lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma, come previsto dalla nuova concessione di servizi stipulato con EUR Spa (3.600 migliaia di euro).

## **50. Rapporti con parti correlate**

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

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato degli esercizi 2022 e 2021 sono di seguito riportati:

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2022	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	192.127	13	0	13	0%
Proventi e altri ricavi	2.681	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(85.243)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(3.217)	0	(1.755)	(1.755)	55%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(9.279)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(22.736)	0	(3.981)	(3.981)	18%
Costi per godimento beni di terzi	(236)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(11.628)	0	(1.669)	(1.669)	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.579)	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(7.397)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>44.421</b>	<b>13</b>	<b>(7.405)</b>	<b>(7.392)</b>	<b>(17)%</b>
Risultato da partecipazioni	373	373	0	373	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	(49)	0	(49)	100%
Proventi finanziari	2.170	57	0	57	3%
Oneri finanziari	(8.436)	0	(33)	(33)	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>38.479</b>	<b>394</b>	<b>(7.438)</b>	<b>(7.044)</b>	<b>(18)%</b>
Imposte dell'esercizio	(10.250)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>28.229</b>	<b>394</b>	<b>(7.438)</b>	<b>(7.044)</b>	<b>(25)%</b>

I costi di acquisto di beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia sino alla fine del mese di settembre, data dalla quale il contratto di fornitura è stato stipulato con una parte terza.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo.

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

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2021	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.377	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	15.804	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	13.271	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	43.645	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.752)	0	(1.121)	(1.121)	64%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.817)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(14.369)	(20)	(3.630)	(3.650)	25%
- di cui non ricorrenti	(230)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(126)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(9.300)	0	(1.494)	(1.494)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(7.977)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.282)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.550</b>	<b>(14)</b>	<b>(6.245)</b>	<b>(6.259)</b>	<b>(404%)</b>
Risultato da partecipazioni	0	0	0	0	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	(49)	0	(49)	100%
Proventi finanziari	1.156	54	0	54	5%
- di cui non ricorrenti	464	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(7.454)	0	(27)	(27)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(4.797)</b>	<b>(9)</b>	<b>(6.272)</b>	<b>(6.281)</b>	<b>131%</b>
Imposte dell'esercizio	2.417	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(9)</b>	<b>(6.272)</b>	<b>(6.281)</b>	<b>264%</b>

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo.

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2022	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	61.028	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	115.465	0	0	0	0%
Attività immateriali	239	0	0	0	0%
Partecipazioni	10.796	10.653	143	10.796	100%
Crediti verso società correlate	2.219	2.175	44	2.219	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.979	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.590	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>195.316</b>	<b>12.828</b>	<b>187</b>	<b>13.015</b>	<b>7%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	96.848	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	13.130	0	79	79	1%
Altri crediti verso società correlate	33	33	0	33	100%
Altri crediti ed attività correnti	5.282	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	24.337	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>139.647</b>	<b>33</b>	<b>79</b>	<b>112</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>335.023</b>	<b>12.861</b>	<b>266</b>	<b>13.127</b>	<b>4%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.219 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	65.251	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	113.739	0	0	0	0%
Attività immateriali	249	0	0	0	0%
Partecipazioni	142	0	142	142	100%
Crediti verso società correlate	2.144	2.144	0	2.144	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.182	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.552	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>188.259</b>	<b>2.144</b>	<b>142</b>	<b>2.286</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	210.120	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.931	0	79	79	1%
Altri crediti verso società correlate	46	46	0	46	100%
Altri crediti ed attività correnti	23.948	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	14.600	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>257.662</b>	<b>46</b>	<b>79</b>	<b>125</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>445.981</b>	<b>2.190</b>	<b>221</b>	<b>2.411</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.144 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate				
	31 dic. 2022	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(29.004)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(116)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	13.809	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>25.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	60.854	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>86.497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	87.355	0	0	0	0%
Passività da leasing	43.897	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	8.715	3.190	0	3.190	37%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.446	0	780	780	18%
Passività per imposte differite	16.779	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.417	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>165.609</b>	<b>3.190</b>	<b>780</b>	<b>3.970</b>	<b>2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	13.978	0	0	0	0%
Passività da leasing	6.425	0	10	10	0%
Debiti commerciali	29.909	0	604	604	2%
Debiti tributari	17.250	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	650	650	0	650	100%
Altri debiti e passività correnti	14.705	0	3.030	3.030	21%
<b>Totale</b>	<b>82.917</b>	<b>650</b>	<b>3.644</b>	<b>4.294</b>	<b>5%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>248.526</b>	<b>3.840</b>	<b>4.424</b>	<b>8.264</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>335.023</b>	<b>3.840</b>	<b>4.424</b>	<b>8.264</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%	
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%	
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%	
Riserve di risultato	(31.456)	0	0	0	0%	
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(2.455)	0	0	0	0%	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.452	0	0	0	0%	
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>9.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
Capitale e riserve di terzi	40.069	0	0	0	0%	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>49.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	231.043	0	0	0	0%	
Passività da leasing	42.559	0	7	7	0%	
Fondi rischi ed oneri	9.562	3.220	0	3.220	34%	
Fondo trattamento di fine rapporto	4.982	0	622	622	12%	
Passività per imposte differite	15.729	0	0	0	0%	
Altre passività non correnti	14.224	0	0	0	0%	
<b>Totale</b>	<b>318.099</b>	<b>3.220</b>	<b>629</b>	<b>3.849</b>	<b>1%</b>	
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	16.715	0	0	0	0%	
Passività da leasing	5.187	0	14	14	0%	
Debiti commerciali	36.286	43	2.121	2.164	6%	
Debiti tributari	4.953	0	0	0	0%	
Altri debiti verso società correlate	692	692	0	692	100%	
Altri debiti e passività correnti	14.485	0	3.283	3.283	23%	
<b>Totale</b>	<b>78.318</b>	<b>735</b>	<b>5.418</b>	<b>6.153</b>	<b>8%</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>396.417</b>	<b>3.955</b>	<b>6.047</b>	<b>10.002</b>	<b>3%</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>445.981</b>	<b>3.955</b>	<b>6.047</b>	<b>10.002</b>	<b>2%</b>	

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro						
	31 dic. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	184.422	(16)	0%	(51.516)	73	0%
<i>- di cui non ricorrente</i>	13.735	0	0%	0	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	(25.419)	(23.694)	93%	1.388	(108)	-8%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(149.266)	0	0%	54.190	0	0%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%

## 51. Compensi ad Amministratori, Sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2022	2021
Amministratori (*)	4.099	3.891
Sindaci	211	229
<b>Totale compensi</b>	<b>4.310</b>	<b>4.120</b>

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

## 52. Contabilizzazione dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3"

Il 3 agosto 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha perfezionato la cessione degli immobili denominati "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (concessi in locazione rispettivamente ad Accenture ed al Gruppo BNL) al Fondo Fleurs (fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso) costituito e gestito da un primario operatore internazionale.

Il prezzo di vendita, pari a complessivi 188,5 milioni di euro, è riferibile per 138,2 milioni di euro all'edificio "U1" e per 50,3 milioni di euro all'edificio "U3". Milanofiori Sviluppo, per garantire al fondo la redditività dei suddetti edifici, ha integrato canoni di locazione per complessivi 3,2 milioni di euro.

Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha inoltre acquisito una quota di minoranza, pari al 28,196% del fondo acquirente, versando complessivamente 23,6 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione, riflessi nei dati contabili al 31 dicembre 2022, sono pari a oltre 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto dell'acquisto delle quote del Fondo, ammontano a circa 43,5 milioni di euro.

Si rileva che il Gruppo ha contabilizzato la cessione in coerenza con quanto previsto dallo IAS 28:28. A livello consolidato, quindi, è stata contabilizzata solamente la quota parte del margine realizzato che non fa riferimento all'interessenza ancora detenuta nel Fondo.

Illustriamo nel seguito nel dettaglio i principali effetti contabili della cessione nonché quelli relativi alla valutazione patrimoniale della partecipazione nel Fondo Fleurs effettuata secondo il metodo del patrimonio netto (valori in migliaia di euro).

<b>EFFETTI ECONOMICI CESSIONE</b>	<b>Cessione</b>	<b>Rettifica 28.196%</b>	<b>Netto</b>
Ricavi delle vendite	185.289	(52.244)	133.045
Variazione delle rimanenze	(118.095)	33.298	(84.797)
Costi per servizi	(146)	41	(105)
Altri costi operativi	(4.619)	1.302	(3.317)
Costi accessori alla vendita (costi per servizi)	(1.279)		(1.279)
<b>Margine ante imposte consolidato</b>	<b>61.150</b>	<b>(17.602)</b>	<b>43.548</b>

Da un punto di vista finanziario, con i proventi netti della vendita, pari a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie di reddito per 3,2 milioni di

euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari (di cui 0,5 milioni di euro nel mese di gennaio 2023), riconducibili per circa 92 milioni di euro alla costruzione dei menzionati immobili e per circa 40 milioni di euro ad altri finanziamenti. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

Per quanto attiene gli aspetti contabili di natura patrimoniale riportiamo nel seguito nel dettaglio la valutazione della partecipazione nel Fondo Fleurs secondo il metodo del patrimonio netto.

#### **VALUTAZIONE PARTECIPAZIONE FONDO**

<b><u>FLEURS</u></b>	<b><u>3 ago 22</u></b>	<b><u>CE 3/8-31/12</u></b>	<b><u>31 dic 22</u></b>
<b>Costo di acquisto partecipazione</b>	<b>23.560</b>	<b>335 (*)</b>	<b>23.895</b>
Ricavi non realizzati	(52.244)		(52.244)
Costo del venduto non realizzato	33.422		33.422
Altri costi operativi non realizzati	1.093	(65)	1.028
Effetto fiscale anticipato	4.425	16	4.441
<b>Costo di acquisto rettificato</b>	<b>10.256</b>	<b>286</b>	<b>10.543</b>

(\*) risultato del periodo determinato sulla base dei principi del Gruppo.

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione, al paragrafo “Rischio di liquidità” l’operazione sopra descritta, congiuntamente ai risultati economico finanziari consuntivati dall’attività operativa del Gruppo, ha consentito allo stesso di ripristinare una situazione finanziaria di pieno equilibrio.

### **53. Informativa per settori operativi**

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nel periodo in esame ha operato nei seguenti settori:

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	157.273	19.607	8.370	10.409	(3.532)	192.127
Proventi e altri ricavi	1.043	1.032	363	401	(157)	2.681
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	0	0	0	0	0
Variazione delle rimanenze	(85.242)	0	0	(1)	0	(85.243)
Costi per acquisto di beni	(11)	(246)	(81)	(2.885)	6	(3.217)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(9.279)	0	0	0	0	(9.279)
Altri costi per servizi	(7.596)	(9.744)	(3.442)	(4.459)	2.505	(22.736)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	0	0	0	0	0
Costi per godimento beni di terzi	(183)	(116)	(97)	(964)	1.125	(236)
Costi per il personale	(2.428)	(3.431)	(2.144)	(3.687)	61	(11.628)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.757)	(2.203)	(998)	(620)	0	(8.579)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	(0)	(2.072)
Altri costi operativi	(5.903)	(692)	(563)	(230)	(9)	(7.397)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>40.845</b>	<b>4.207</b>	<b>1.406</b>	<b>(2.036)</b>	<b>(0)</b>	<b>44.421</b>
Risultato da partecipazioni	287	0	0	71	15	373
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	0	0	0	0	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.335)	(299)	(158)	(459)	(15)	(6.266)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	0	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>35.748</b>	<b>3.907</b>	<b>1.248</b>	<b>(2.424)</b>	<b>(1)</b>	<b>38.479</b>
Imposte dell'esercizio						(10.250)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>28.229</b>

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.570	6.278	6.145	6.203	(2.819)	26.377
Proventi e altri ricavi	14.180	1.048	243	443	(110)	15.804
<i>di cui non ricorrenti</i>	13.271	0	0	0	0	13.271
Variazione delle rimanenze	43.657	(1)	(7)	(4)	0	43.645
Costi per acquisto di beni	(138)	(110)	(113)	(1.395)	4	(1.752)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.817)	0	0	0	0	(44.817)
Altri costi per servizi	(6.014)	(4.793)	(2.351)	(3.638)	2.427	(14.369)
<i>di cui non ricorrenti</i>	(230)	0	0	0	0	(230)
Costi per godimento beni di terzi	(107)	(55)	(61)	(373)	470	(126)
Costi per il personale	(2.331)	(1.757)	(1.976)	(3.276)	40	(9.300)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.110)	(2.225)	(1.150)	(495)	3	(7.977)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	0	(653)
Altri costi operativi	(3.623)	(893)	(526)	(225)	(15)	(5.282)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>6.614</b>	<b>(2.508)</b>	<b>204</b>	<b>(2.760)</b>	<b>0</b>	<b>1.550</b>
Risultato da partecipazioni	0	(17)	0	0	17	0
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	0	0	0	0	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.114)	(311)	(132)	(741)	0	(6.298)
<i>di cui non ricorrenti</i>	464	0	0	0	0	464
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.451</b>	<b>(2.836)</b>	<b>72</b>	<b>(3.501)</b>	<b>17</b>	<b>(4.797)</b>
Imposte dell'esercizio						2.417
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>(2.380)</b>

#### **54. Passività potenziali e principali contenziosi in essere**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

#### **55. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

#### **56. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2022 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

**Bastogi e società controllate**

Allegato 1)

**ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI  
AL 31 DICEMBRE 2022**

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value	
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.514	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	154.923	
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	6.789	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	30.694	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	49.345	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)		
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)		
Società Cueva Azul ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)		
Frigoriferi Milanesi srl	7.128	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)		
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(1)		
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Palestro Nuova srl	501	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	21	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	640	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	32	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	222	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	116	Magazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	60	Porzione autorimessa in via Pichi, Milano - oggetto di cessione	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(4)		
Varsity srl	515	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	1.015	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	107	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	0	Immobile in via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	216	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	281	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>111.783</b>					<b>154.923</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>						
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.760	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)		
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)		
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)		
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)		
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheggio a Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)		
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)		
S'Isca Manna srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Milanofiori 2000 srl	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Castello di Cassino srl	100	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)		
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)		
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)		
Lenta Ginestra srl	8.913	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)		
Lenta Ginestra srl	2.920	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	8.780	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	796	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori Sviluppo srl	907	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori Sviluppo srl / Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.242	Terreno Santa Cesarea Terme Villa Paradiso	Sviluppo	(1)		
S'Isca Manna srl	508	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
S'Isca Manna srl	20	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)		
Infracin srl	49.334	Area AT1 Rozzano (Milano)	Sviluppo	(1)		
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "Cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(2)		
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>96.790</b>				<b>189.570</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>208.574</b>				<b>344.493</b>	

**Legenda:**

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

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

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2022.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022:

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

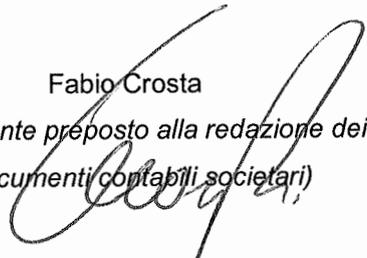
2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 12 aprile 2023

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



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



## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

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

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi S.p.A. (di seguito il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 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](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

**Impairment test del Portafoglio Immobiliare****Descrizione  
dell'aspetto chiave  
della revisione**

Il bilancio consolidato del Gruppo include immobili strumentali e investimenti immobiliari, valutati al costo, per complessivi Euro 168,7 milioni. Inoltre, il Gruppo detiene parte del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare") anche tramite partecipazioni in società collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto, il cui valore di carico è pari ad Euro 10,6 milioni, e infine rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 96,8 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un *test di impairment*.

Gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del Portafoglio Immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti.

Il Portafoglio Immobiliare include immobili in fase di sviluppo, immobili di investimento e rimanenze immobiliari; i metodi valutativi e le assunzioni sottostanti la determinazione dei relativi valori variano in ragione della tipologia dell'investimento.

Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro, influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori, in relazione al Portafoglio Immobiliare, riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

In considerazione della rilevanza del Portafoglio Immobiliare, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* del Portafoglio Immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

Le note 17,18,21, e 27 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli immobili strumentali, agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni in imprese collegate, nonché alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative al Portafoglio Immobiliare.

<b>Procedure di revisione svolte</b>	<p>Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rilevazione del processo di <i>impairment</i> e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo;</li> <li>• valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;</li> <li>• analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;</li> <li>• confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);</li> <li>• ricalcolo indipendente, su un campione di immobili, di un <i>range</i> di <i>fair value</i>;</li> <li>• verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;</li> <li>• analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del Portafoglio Immobiliare;</li> <li>• verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.</li> </ul>
--------------------------------------	---

#### **Operazione di cessione degli immobili "U1" ed "U3"**

##### **Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

Nel corso del 2022, il Gruppo, per il tramite della società controllata indiretta Milanofiori Sviluppo S.r.l., ha perfezionato un'operazione (l'"Operazione") che ha previsto (i) la cessione degli immobili denominati "U1" ed "U3" siti nel Comune di Assago al Fondo Fleurs - Fondo di investimento Immobiliare Italiano di tipo chiuso (di seguito il "Fondo") e (ii) la sottoscrizione di una quota di minoranza del Fondo stesso, pari a circa il 28%, per un ammontare pari ad Euro 23,6 milioni.

Per effetto della sottoscrizione delle quote del Fondo, a fronte di ricavi netti derivanti dalla vendita degli immobili pari ad Euro 185,3 milioni, sono stati iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo ricavi per un importo complessivo pari ad Euro 133 milioni ed è stato realizzato un margine netto pari ad Euro 43,5 milioni.

Le risorse finanziarie generate dall'Operazione hanno consentito una significativa riduzione dell'indebitamento finanziario netto che al 31 dicembre 2022 risulta pari ad Euro 128 milioni (Euro 284,8 milioni al 31 dicembre 2021).

L'operazione in parola, come indicato dagli Amministratori, congiuntamente alla ripresa evidenziata nei diversi settori operativi in cui il Gruppo opera, ha consentito allo stesso di raggiungere una situazione finanziaria di equilibrio.

In considerazione della complessità dell'Operazione nonché dei significativi riflessi contabili sul bilancio consolidato del Gruppo, abbiamo ritenuto la stessa un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

La nota 52 "Contabilizzazione dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3"" del bilancio consolidato fornisce l'informativa relativa alla sopra citata Operazione ed illustra i principali aspetti legati alla stessa.

---

**Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- condotto colloqui con la Direzione del Gruppo finalizzati alla comprensione dei principali aspetti legati all'Operazione;
- analisi degli accordi contrattuali sottostanti l'Operazione;
- analisi delle valutazioni effettuate dagli Amministratori per la contabilizzazione dell'Operazione;
- verifica, tramite il supporto dei nostri specialisti in materia di applicazione dei principi IAS/IFRS, del corretto trattamento contabile adottato dal Gruppo e della corretta applicazione dei principi contabili di riferimento;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

**Altri Aspetti**

Il bilancio consolidato della Bastogi S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 29 aprile 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

**Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato**

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

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la

liquidazione della capogruppo Bastogi S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

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

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

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

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

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

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Bastogi S.p.A. ci ha conferito in data 24 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

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

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

#### **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

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

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF –

*European Single Electronic Format*) (nel seguito “Regolamento Delegato”) al bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

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

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un’istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

**Giudizio ai sensi dell’art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell’art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

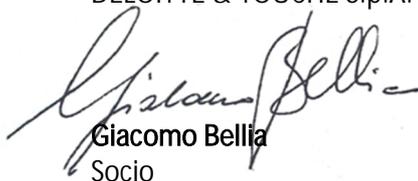
Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 28 aprile 2023



## **161° Esercizio**

**Bilancio separato  
al 31 dicembre 2022**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2023)**

# BASTOGI S.p.A.

## Conto economico \*

				Valori espressi in euro	
CONTRO ECONOMICO	Note	31 dic. 2022	31 dic. 2021		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	662.930	666.382		
Proventi ed altri ricavi	2	130.564	102.481		
Costi per servizi	3	(2.216.240)	(2.157.354)		
Costi per godimento beni di terzi	4	(10.343)	(9.064)		
Costi per il personale	5	(879.394)	(922.507)		
Ammortamenti	6	(177.129)	(192.523)		
Altri costi operativi	7	(61.889)	(74.337)		
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(2.551.501)</b>	<b>(2.586.922)</b>		
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	(4.870.498)	10.440.645		
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(733.518)	(4.565)		
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	16.000	0		
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(981.126)	(183.017)		
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(9.120.643)</b>	<b>7.666.141</b>		
Imposte dell'esercizio	12	508.836	2.749.187		
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(8.611.807)</b>	<b>10.415.328</b>		
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>(8.611.807)</b>	<b>10.415.328</b>		

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

## Conto economico complessivo

			Valori espressi in euro	
Descrizione	31 dic. 2022	31 dic. 2021		
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(8.611.807)</b>	<b>10.415.328</b>		
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio</b>				
Utili / (perdite) attuariali TFR	81.323	(7)		
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>81.323</b>	<b>(7)</b>		
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>(8.530.484)</b>	<b>10.415.321</b>		

## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2022

Valori espressi in euro

<b>ATTIVITA'</b>	Note	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	259.217	384.142
Attività immateriali	14	5.497	15.719
Partecipazioni	15	179.499.889	182.220.217
Crediti verso società correlate	16	8.797.636	10.543.506
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
<b>Totale</b>		<b>188.562.754</b>	<b>193.164.099</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	18	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		355	355
Crediti commerciali	19	23.830	22.396
Crediti verso società correlate	20	27.744.283	15.480.189
Altri crediti ed attività correnti	21	479.677	21.138.466
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	22	39.449	123.027
<b>Totale</b>		<b>29.109.955</b>	<b>37.586.794</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>217.672.709</b>	<b>230.750.893</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

<b>PASSIVITA'</b>	Note	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	23		
Capitale sociale		49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(9.640.844)	(9.640.844)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		49.355	(31.967)
Riserve di risultato		104.484.674	94.069.346
Utile (perdita) dell'esercizio		(8.611.807)	10.415.328
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>136.876.393</b>	<b>145.406.878</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	24	3.791.439	7.285.916
Passività da leasing	26	73.060	171.125
Fondi rischi ed oneri	27	4.355.751	5.862.699
Fondo trattamento di fine rapporto	28	356.369	404.069
Passività per imposte differite	29	12.264.486	12.924.722
Altri debiti e passività non correnti	30	29.670	70.087
<b>Totale</b>		<b>20.870.775</b>	<b>26.718.618</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	31	1.976.547	2.274.192
Passività da leasing	26	262.155	337.360
Debiti commerciali	32	567.260	1.142.320
Debiti verso società correlate	33	45.344.286	51.562.679
Debiti tributari	34	9.461.610	812.401
Altri debiti e passività correnti	35	2.313.683	2.496.445
<b>Totale</b>		<b>59.925.541</b>	<b>58.625.397</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>80.796.316</b>	<b>85.344.015</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>217.672.709</b>	<b>230.750.893</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>87.201</b>	<b>(32)</b>	<b>127.268</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	10.415	0	10.415
Vendita azioni proprie		855				855
Differenza scissione Sintesi				6.869		6.869
<b>Valori al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>104.485</b>	<b>(32)</b>	<b>145.407</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>104.485</b>	<b>(32)</b>	<b>145.407</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(8.612)	81	(8.531)
<b>Valori al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>95.873</b>	<b>49</b>	<b>136.876</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

## Rendiconto Finanziario \*

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		(8.612)	10.415
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	4.870	(10.440)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	734	4
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	10	(16)	0
Proventi finanziari	11	(14)	0
Oneri finanziari	11	995	183
Imposte sul reddito	12	(509)	(2.749)
Ammortamenti e svalutazioni	6	177	193
Altre componenti non monetarie	3	371	5
<b>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</b>		<b>(2.004)</b>	<b>(2.389)</b>
Variazione delle attività e delle passività correnti		9.171	(1.982)
<i>di cui non ricorrente</i>		13.735	0
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		(420)	(25)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>6.747</b>	<b>(4.396)</b>
Oneri finanziari corrisposti		(188)	(139)
Imposte sul reddito corrisposte		(87)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>6.472</b>	<b>(4.535)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		0	1
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		(17)	0
Acquisizione ramo Sintesi per effetto scissione		0	76
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(1.499)	580
Dividendi incassati		16	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>(1.500)</b>	<b>657</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari		(3.964)	3.101
Variazione delle altre attività / passività finanziarie		(1.092)	0
Cessione azioni proprie		0	855
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(5.056)</b>	<b>3.956</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>		<b>(84)</b>	<b>78</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>123</b>	<b>45</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>39</b>	<b>123</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 25, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

# CONTO ECONOMICO

## ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	di cui parti correlate	31 dic. 2021	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	663	663	666	666
Proventi ed altri ricavi	130	23	102	35
Costi per servizi	(2.216)	(567)	(2.157)	(804)
Costi per godimento beni di terzi	(10)	0	(9)	1
Costi per il personale	(879)	(3)	(922)	(323)
Ammortamenti	(177)	0	(193)	0
Accantonamenti	0	0	0	0
Altri costi operativi	(62)	(15)	(74)	(20)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.551)</b>	<b>101</b>	<b>(2.587)</b>	<b>(445)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.870)	(4.870)	10.440	10.440
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(734)	(734)	(4)	(4)
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	16	16	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(981)	(836)	(183)	(33)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(9.121)</b>	<b>(6.323)</b>	<b>7.666</b>	<b>9.958</b>
Imposte dell'esercizio	509	0	2.749	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(6.323)</b>	<b>10.415</b>	<b>9.958</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(6.323)</b>	<b>10.415</b>	<b>9.958</b>

# Rendiconto finanziario

## ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2022	di cui parti correlate	31 dic. 2021	di cui parti correlate
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.612)		10.415	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	4.870	4.870	(10.441)	(10.441)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	734	734	5	5
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	(16)	(16)	0	
Proventi finanziari da attività di investimento	(14)	0	0	
Oneri finanziari	995	836	183	
Imposte sul reddito	(509)		(2.749)	
Ammortamenti e svalutazioni	177		193	
Altre componenti non monetarie	371		5	
<b>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</b>	<b>(2.004)</b>		<b>(2.389)</b>	
Variazione delle attività e delle passività correnti <i>di cui non ricorrente</i>	9.171 13.735	(19.300)	(1.982)	2.622
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	(420)	0	(25)	0
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>6.747</b>	<b>(19.300)</b>	<b>(4.396)</b>	<b>2.622</b>
Oneri finanziari corrisposti	(188)		(139)	
Imposte sul reddito corrisposte	(87)		0	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>6.472</b>	<b>(19.300)</b>	<b>(4.535)</b>	<b>2.622</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	0		1	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(17)	(17)	0	0
Acquisizione ramo Sintesi per effetto scissione	0	0	76	76
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(1.499)	(1.499)	580	580
Dividendi incassati	16	16		
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>(1.500)</b>	<b>(1.500)</b>	<b>657</b>	<b>656</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(3.964)		3.101	
Cessione azioni proprie	0		855	
Variazione delle altre attività / passività finanziarie	(1.092)	(1.092)	0	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>(5.056)</b>	<b>(1.092)</b>	<b>3.956</b>	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>	<b>(84)</b>		<b>78</b>	
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>123</b>		<b>45</b>	
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>39</b>		<b>123</b>	

## Note esplicative

### Informazioni societarie

Bastogi S.p.A. (di seguito anche “Bastogi”) fondata nel 1862 è la più antica società quotata alla Borsa Italiana ancora in attività; ha sede legale a Milano, in via Giovanni Battista Piranesi 10.

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

- Il Gruppo opera nei seguenti settori, che sono stati identificati, in accordo con quanto previsto dall'IFRS 8 - Segmenti operativi: Immobiliare (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanese);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera e di produzione e vendita di energia detenute dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Il bilancio d'esercizio della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la Società. I prospetti di Conto economico e della Situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il Prospetto di Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Bastogi, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

### Principi contabili più significativi

#### Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2022 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall'International Accounting Standards Board (“IASB”) e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards (“IAS”) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”) e ancor prima Standing Interpretations Committee (“SIC”).

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, la Società ha adottato i Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall'International Accounting Standards Board (“IASB”) nella preparazione del bilancio d'esercizio. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio d'esercizio della Società è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale” della Relazione sulla gestione, nonostante le incertezze

principalmente derivanti dalle attuali condizioni macroeconomiche e geo politiche, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022. Come più ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", gli eventi intervenuti nel secondo semestre del 2022 hanno infatti comportato il venir meno delle significative incertezze che potevano far sorgere dubbi sulla continuità aziendale evidenziate nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio d'esercizio di Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2023.

## **Schemi di bilancio**

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

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 sono i seguenti:

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

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

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

## **Conto economico**

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi di Bastogi per cessioni di beni e servizi sono principalmente riconducibili a prestazioni di servizi tecnico-professionali principalmente alle società correlate.

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

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

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

### **Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi**

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

### **Proventi e oneri finanziari**

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

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

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

### **Dividendi**

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

### **Imposte**

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

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

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

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

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

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

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

La Società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

### **Immobili, impianti e macchinari e altri beni**

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

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

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

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

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

▪ fabbricati:	3%
▪ impianti:	15%
▪ attrezzature commerciali:	15%
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

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

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

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

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

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

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

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

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso

dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società ha la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

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

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

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

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

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

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

## **Attività immateriali**

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

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

### **Perdita di valore delle attività**

Ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica l'esistenza di indicatori interni ed esterni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,90% ed il 13,50%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del

rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,25% ed il 7,5%.

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

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili determinati sulla base delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione..

Si segnala che al 31 dicembre 2022 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto della Società.

### **Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate**

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospettivamente. La metodologia dell'impairment test delle partecipazioni è per sua natura caratterizzata dall'utilizzo di stime e da un elevato grado di complessità; nello specifico le stime e le assunzioni utilizzate dalla Direzione (principalmente rappresentate dai flussi finanziari attesi, dai tassi di crescita previsti nonché dal tasso di attualizzazione utilizzato sono caratterizzate da incertezze e soggettive in quanto, tra gli altri aspetti, le stesse risultano influenzate dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento.

La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della Società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interesenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint ventures e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

## **Crediti ed altre attività finanziarie**

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

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

## **Aggregazioni di imprese sotto comune controllo**

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

## **Rimanenze**

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

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

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

## **Disponibilità liquide**

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

## **Passività finanziarie**

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

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale. Successivamente sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## **Stime ed assunzioni**

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

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei

quali la Società opera direttamente o tramite le società controllate. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni di natura immobiliare sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

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

Per le partecipazioni di natura non immobiliare la recuperabilità viene verificata determinando i relativi valori d'uso sulla base dei piani previsionali aziendali.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dall'1° gennaio 2022**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2022:

- *Amendments to IFRS 3 Business Combinations*: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- *Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment*: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- *Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- *Annual Improvements 2018-2020*: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*, all'IFRS 9 *Financial Instruments*, allo IAS 41 *Agriculture* e agli *Illustrative Examples* dell'IFRS 16 *Leases*.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2022**

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio d'esercizio della Società.

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio d'esercizio della Società.

## **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea**

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

Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*”. I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio d'esercizio della Società.

Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio d'esercizio della Società.

## Altre informazioni

### Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate (3)
Marco Cabassi	Presidente	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	157.000				104.000
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	157.000	2.339		135.563	156.000
Giulio Ferrari	Vice Presidente	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	42.000				391.000
Fabio Silva	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	6.405			10.523	1.830
Salerno Maria Teresa	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	7.000			9.000	-
Nyquist Anna Elisabet	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	7.000			8.000	-
Azario Benedetta	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	7.000			46.821	-

- (1) Include compensi per incarichi speciali ricoperti nella società  
(2) Trattasi di compensi per altri incarichi ricoperti nella società e le retribuzioni da lavoro dipendente  
(3) Trattasi di emolumenti ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica	Da soc. controllate
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	15.000	24.500
Roberto Castoldi	Presidente del Collegio	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	20.000	18.500
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2022 - 31/12/2022	31/12/2023	15.000	18.190

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## **Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche**

Secondo quanto previsto dall'art. 84-quater, comma 4 del Regolamento Emittenti si specifica che nel corso dell'esercizio 2022 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Bastogi.

Nome	Carica	Società partecipata	Numero azioni possedute all'inizio dell'esercizio	Numero azioni vendute e donate nel corso dell'esercizio	Numero azioni acquistate nel corso dell'esercizio	Numero azioni possedute alla fine dell'esercizio
Marco Cabassi	Presidente	Bastogi spa	25.209.934	0	0	25.209.934
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	85.073	0	0	85.073
Fabio Crosta	Dirigente	Bastogi spa	15.121	0	0	15.121

## **Rapporti con la Pubblica Amministrazione**

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenzia che Bastogi Spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2022.

## **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 663 migliaia di euro (666 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono relativi a servizi di natura amministrativa e societaria resi ad alcune società controllate. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

#### 2. Proventi ed altri ricavi

Ammontano a 131 migliaia di euro (102 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono relativi a insussistenze di passività (103 migliaia di euro), ad addebiti a società controllate (23 migliaia di euro) ed a proventi vari di altra natura (4 migliaia di euro).

#### 3. Altri costi per servizi

Ammontano a 2.216 migliaia di euro (2.157 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Prestazioni varie da terzi	505	460
Compensi Amministratori e Sindaci	444	444
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	147	265
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	120	70
Contratti assistenza EDP	113	121
Compensi società di revisione	101	100
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	48	50
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	44	40
Contributo vigilanza CONSOB	38	38
Assicurazioni	23	35
Utenze	19	15
Commissioni bancarie	13	10
Spese pulizia	9	10
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	9	9
Spese viaggio e di rappresentanza	7	2
Spese comunicazione e marketing	0	2
Altri servizi vari	576	486
<b>TOTALE</b>	<b>2.216</b>	<b>2.157</b>

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

La voce "Prestazioni varie da terzi" include principalmente servizi vari di natura amministrativa forniti a Bastogi da DueB (società controllata congiuntamente con la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare) per 350 migliaia di euro (265 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e 115 migliaia di euro dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare invariati rispetto al 31 dicembre 2021.

La voce “Altri servizi vari” include per 371 migliaia di euro la stima di oneri professionali relativi a contenziosi in essere (400 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

#### 4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 10 migliaia di euro (9 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

#### 5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 879 migliaia di euro (922 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Stipendi	625	610
Oneri sociali	200	255
Trattamento di fine rapporto	50	55
Altri costi per il personale	4	2
<b>TOTALE</b>	<b>879</b>	<b>922</b>

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nell’esercizio, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte della quattordicesima mensilità maturata; analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell’impresa relativi alle suddette voci.

La variazione della presente voce rispetto ai valori al 31 dicembre 2021 è dovuta principalmente alla voce “Oneri sociali” che nell’esercizio 2021 includevano sopravvenienze passive per 53 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2022 risultano in carico 10 dipendenti (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) e così ripartiti:

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	2
- impiegati	6	6
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell’esercizio è stato di 10 (11 al 31 dicembre 2021).

#### 6. Ammortamenti

Ammontano a 177 migliaia di euro (193 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 10 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e attività materiali per 167 migliaia di euro (176 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

## 7. Altri costi operativi

Ammontano a 62 migliaia di euro (74 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Imposte e tasse	32	55
Altri oneri	30	19
<b>TOTALE</b>	<b>62</b>	<b>74</b>

## 8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 4.870 migliaia di euro (10.440 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
- ripristini / (svalutazioni) società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	(4.312)	10.550
Carroponte Srl (già The Whole Think Srl)	(7)	(1)
Cascina Sant'Alberto Srl	(161)	(63)
H2C Srl in liquidazione	(38)	(4)
Kolaze & Ghelon Srl in liq.	(58)	0
Muggiana Srl	(6)	0
Open Care Spa	(263)	(2)
Palestro Nuova Srl	(24)	(13)
Porta Ticinese Srl	(32)	0
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(18)	(27)
World Trade Center Italy Srl	49	
<b>TOTALE</b>	<b>(4.870)</b>	<b>10.440</b>

La voce include svalutazioni di partecipazioni per complessivi 4.919 migliaia di euro (inclusivi di 96 migliaia di euro di incremento del fondo per rischi partecipazioni) e ripristini di valore per 49 migliaia di euro.

La svalutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è conseguenza della contrazione di alcuni valori immobiliari, avvenuta anche in ragione della situazione di contesto macroeconomico.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 15 Partecipazioni.

## 9. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è negativa per 734 migliaia di euro (negativa per 4 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così dettagliate:

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>Svalutazioni di crediti finanziari</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- H2C Srl in liquidazione	0	4
- Camabo srl	734	0
<b>TOTALE</b>	<b>734</b>	<b>4</b>

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

## 10. Dividendi e altri proventi (oneri) da altre partecipazioni

La voce evidenzia un valore positivo pari a 16 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2021) rappresentato dal dividendo ricevuto dalla società collegata Koinetica Srl.

## 11. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 981 migliaia di euro (183 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</b>		
Proventi finanziari	14	0
Oneri finanziari	(159)	(150)
	<b>(145)</b>	<b>(150)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate</b>		
Oneri finanziari	(836)	(33)
	<b>(836)</b>	<b>(33)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(981)</b>	<b>(183)</b>

La voce "Proventi finanziari" si riferisce ad interessi attivi di mora incassati dal Ministero di Giustizia nell'ambito della chiusura del contenzioso per l'occupazione abusiva ed espropriazione dell'area del Carcere di Bollate. Per maggiori informazioni si veda anche il paragrafo "Incasso a seguito della sentenza di cassazione in relazione al contenzioso per l'area del Carcere di Bollate" della Relazione sulla gestione.

La voce "Oneri finanziari verso terzi" si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (132 migliaia di euro).

L'incremento della voce "Oneri finanziari da società controllate, collegate e altre parti correlate" è rappresentato principalmente dagli interessi maturati sul finanziamento di conto corrente con la controllata Forumnet, trasferito a Bastogi a seguito dell'operazione di scissione di Sintesi Spa. La composizione della voce è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Forumnet Spa	807	0
Muggiana Srl	11	0
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	8	6
H2C Gestioni Srl	5	21
Varsity Srl	4	6
<b>TOTALE</b>	<b>836</b>	<b>33</b>

## 12. Imposte dell'esercizio

La voce "Imposte dell'esercizio" evidenzia un valore positivo di 509 migliaia di euro (positivo di 2.749 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). L'importo è principalmente riconducibile al beneficio derivante dall'utilizzo delle perdite fiscali pregresse utilizzate a scomputo dei redditi imponibili generati a livello di Gruppo.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio, sia con riferimento alle attività in continuità che le attività cessate, e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(9.121)</b>	<b>7.666</b>
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>(2.189)</b>	<b>1.840</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.379	(2.688)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	301	341
Beneficio da consolidato fiscale	509	(2.115)
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>0</b>	<b>(2.622)</b>
IRAP	0	(139)
Imposte di esercizi precedenti	0	12
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>509</b>	<b>(2.749)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

### Attività non correnti

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

La movimentazione della voce in oggetto è riportata nel seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre Immobilizzazioni materiali	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2022</b>	<b>554</b>	<b>133</b>	<b>837</b>	<b>1.524</b>
Incrementi	0	0	43	43
Cessioni	0	0	(124)	(124)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>554</b>	<b>133</b>	<b>756</b>	<b>1.443</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2022</b>	<b>(338)</b>	<b>(108)</b>	<b>(695)</b>	<b>(1.141)</b>
Ammortamenti dell'anno	(108)	(10)	(49)	(167)
Cessioni	0	0	124	124
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(446)</b>	<b>(118)</b>	<b>(620)</b>	<b>(1.184)</b>
<b>Valore netto contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2022</b>	<b>216</b>	<b>25</b>	<b>143</b>	<b>384</b>
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>108</b>	<b>15</b>	<b>136</b>	<b>259</b>

(\*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

La voce incrementi è riferita principalmente all'acquisto di autovetture avvenuti nel corso dell'esercizio.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2022</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	<b>695</b>
Incrementi	0	0	43	43
Decrementi	0	0	(99)	(99)
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>639</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2022</b>	<b>(276)</b>	<b>0</b>	<b>(125)</b>	<b>(401)</b>
Ammortamenti del periodo	(92)	0	(44)	(136)
Decrementi	0	0	99	99
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>(368)</b>	<b>0</b>	<b>(70)</b>	<b>(438)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2022</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>111</b>	<b>294</b>
<b>Al 31 dicembre 2022</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>201</b>

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'applicazione dell'IFRS 16, riguarda la sede operativa di Bastogi in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società controllata Varsity. Il diritto d'uso dell'attività condotta in locazione è ammortizzato lungo la durata del relativo contratto.

## 14. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 5 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) al netto degli ammortamenti pari a 10 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

Il decremento della voce è rappresentato dalla fine del contratto di locazione operativa per complessive originarie 40 migliaia di euro, trattato in conformità con il principio IFRS 16, relativo al diritto d'uso di un software classificato nella voce "Attività immateriali".

## 15. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

	Situazione iniziale						Situazione finale		
	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2021	Incr. (decr.) Costo	Altri movimenti	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2022
	Valori espressi in migliaia di euro								
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>									
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(44.318)	86.325	0	0	(4.312)	130.643	(48.630)	82.013
Camabo srl	50.646	0	50.646	0	0	0	50.646	0	50.646
Carroponte srl (già The Whole Think srl)	39	(27)	12	17	0	(7)	56	(34)	22
Cascina Sant'Alberto srl	583	(432)	151	180	0	(161)	763	(593)	170
Castello di Cassino srl	33	0	33	40	0	0	73	0	73
DueB srl	5	0	5	0	0	0	5	0	5
Forumnet Holding spa	14.016	0	14.016	1.257	0	0	15.273	0	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	21.174	0	21.174	0	0	0	21.174	0	21.174
H2C srl in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	89	(89)	0	0	0	0	89	(89)	0
Muggiana srl	7.200	(370)	6.830	0	0	(6)	7.200	(376)	6.824
Open Care spa	12.305	(11.124)	1.181	500	0	(263)	12.805	(11.387)	1.418
Palestro Nuova srl	635	(542)	93	0	0	(24)	635	(566)	69
Porta Ticinese srl	1.483	(1.406)	77	0	0	(32)	1.483	(1.438)	45
Società Agricola Sant'Alberto srl	358	(199)	159	60	0	(18)	418	(217)	201
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	778	(646)	132	0	0	49	778	(597)	181
	<b>247.428</b>	<b>(65.232)</b>	<b>182.196</b>	<b>2.054</b>	<b>0</b>	<b>(4.774)</b>	<b>249.482</b>	<b>(70.006)</b>	<b>179.476</b>
<b>IMPRESE COLLEGATE</b>									
Koinetica S.r.l.	24	0	24	0	0	0	24	0	24
	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>247.452</b>	<b>(65.232)</b>	<b>182.220</b>	<b>2.054</b>	<b>0</b>	<b>(4.774)</b>	<b>249.506</b>	<b>(70.006)</b>	<b>179.500</b>
<b>TOTALE</b>	<b>247.452</b>	<b>(65.232)</b>	<b>182.220</b>	<b>2.054</b>	<b>0</b>	<b>(4.774)</b>	<b>249.506</b>	<b>(70.006)</b>	<b>179.500</b>

Come descritto alla Nota 8, la gestione delle partecipazioni ha generato svalutazioni nette per complessivi 4.870 migliaia di euro di cui 4.774 migliaia di euro dettagliati nella tabella sopra riportata e 96 migliaia di euro a incremento del fondo per rischi partecipazioni di cui alla Nota 27.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione di quanto previsto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C. è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-22	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-21	Risultato dell'esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore
										attribuito in bilancio
<b>Imprese controllate</b>										
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	107.438	(4.169)	114.515	111.518	(713)	50,057%	50,057%	82.013
Carnabo srl	Milano	48.450	93.036	(122)	48.450	93.158	(108)	51,00%	51,00%	50.646
Carroponete srl (già The Whole Think srl)	Milano	10	6	(8)	10	(3)	(5)	100,00%	100,00%	22
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	14	(211)	10	45	(133)	100,00%	100,00%	170
Castello di Cassino srl	Milano	50	35	(29)	50	23	(27)	100,00%	100,00%	73
DueB srl	Milano	10	46	8	10	38	4	50,00%	50,00%	5
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	2.170	(521)	2.500	1.433	(499)	100,00%	100,00%	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	50	1.921	924	50	961	251	100,00%	100,00%	21.174
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.296)	(49)	8.600	(15.248)	(34)	100,00%	100,00%	0
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	90	(2.849)	(15)	90	(2.834)	(2)	98,50%	98,50%	0
Muggiana srl	Milano	3.000	11.335	(8)	3.000	11.342	(25)	60,00%	60,00%	6.824
Open Care spa	Milano	120	386	(313)	120	198	(31)	100,00%	100,00%	1.419
Palestro Nuova srl	Milano	10	37	(28)	10	65	(17)	100,00%	100,00%	68
Porta Ticinese srl	Milano	31	24	(34)	31	57	21	100,00%	100,00%	45
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	103	(22)	25	66	(43)	100,00%	100,00%	201
Varsity srl	Milano	15	344	45	15	299	227	100,00%	100,00%	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	Milano	52	120	64	52	56	(35)	100,00%	100,00%	181
										<b>179.476</b>
<b>Imprese collegate</b>										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	160	28	50	160	28	40,00%	40,00%	24
										<b>24</b>
<b>Totale valore attribuito in bilancio</b>										<b>179.500</b>

I dati al 31 dicembre 2022 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2021 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

Gli incrementi sono principalmente riconducibili a rinunce di crediti verso le società controllate.

Le svalutazioni nette ammontano a 4.774 migliaia di euro e includono svalutazioni per 4.823 migliaia di euro e ripristini di valore per 49 migliaia di euro.

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

In particolare, come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (impairment test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il fair value al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

La svalutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è conseguenza della contrazione di alcuni valori immobiliari, avvenuta anche in ragione della situazione di contesto macroeconomico.

Per alcune società controllate, la tabella sopra esposta evidenzia un valore di iscrizione della partecipazione alla data di bilancio superiore al valore pro-quota del patrimonio netto. Tale differenza, per le società attive al settore immobiliare, è imputabile principalmente al maggior valore dei beni immobiliari, riconosciuto in sede di acquisto della partecipazione ed è ritenuta recuperabile anche sulla base di perizie di terzi indipendenti. Per le restanti società tale differenza è giustificata dalle prospettive di redditi futuri derivanti dalle attività commerciali svolte.

A riguardo e nello specifico con riferimento a Forumnet Holding S.p.A., la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita rettificando il patrimonio netto della stessa per i valori d'uso delle rispettive controllate determinati sulla base dei piani previsionali aziendali. In particolare, è stato utilizzato il c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 10,64% (8,0% al 31 dicembre 2021). Il test di *impairment* ha evidenziato un valore recuperabile della partecipazione superiore al valore contabile.

L'analisi di sensitività non ha evidenziato criticità per variazioni di +/- 50 basis point del costo medio ponderato del capitale. Il costo medio ponderato del capitale di pareggio (valore del tasso di attualizzazione che conduce alla situazione di equilibrio) che porta al medesimo risultato è pari al 12,80%. Nel suddetto test di *impairment* si è proceduto ad aggiornare i flussi di cassa futuri ad un tasso di inflazione previsto pari al 2%.

## 16. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 8.798 migliaia di euro (10.544 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</b>		
- H2C srl in liquidazione	13.356	12.747
- Varsity srl	4.683	4.833
- Camabo srl	2.663	2.317
- Castello di Cassino srl	2.155	2.196
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	2.036	1.763
- Palestro Nuova srl	484	208
- Porta Ticinese srl	368	390
- Frigoriferi Milanese srl	56	139
- Società Agricola Sant'Alberto srl	15	32
- Cascina Sant'Alberto srl	14	1
- WTC World Trade Center Italy srl	10	21
- Carroponete srl (già The Whole Think srl)	9	10
- Forumnet Holding spa	0	690
(Fondo svalutazione crediti v/Camabo)	(1.659)	(926)
(Fondo svalutazione crediti v/Kolaze & Ghelon)	(2.036)	(1.130)
(Fondo svalutazione crediti v/H2C in liquidazione)	(13.356)	(12.747)
<b>Totale crediti di natura finanziaria</b>	<b>8.798</b>	<b>10.544</b>

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

IMPRESE CONTROLLATE	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2021	Incr (decr) crediti finanziari	Altri movimenti Riclassifiche	Incr (decr) Fondo svalutaz.	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2022
- Camabo srl	2.317	(926)	1.391	345	0	(733)	2.662	(1.659)	1.003
- Carroponate srl (già The Whole Think srl)	10	0	10	(1)	0	0	9	0	9
- Cascina Sant'Alberto srl	1	0	1	13	0	0	14	0	14
- Castello di Cassino srl	2.196	0	2.196	(40)	0	0	2.156	0	2.156
- Forumnet Holding spa	690	0	690	(690)	0	0	0	0	0
- Frigoriferi Milanesi srl	139	0	139	(83)	0	0	56	0	56
- H2C srl in liquidazione	12.748	(12.748)	0	608	(608)	0	13.356	(13.356)	0
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	1.763	(1.130)	633	273	(906)	0	2.036	(2.036)	0
- Palestro Nuova srl	208	0	208	276	0	0	484	0	484
- Porta Ticinese srl	390	0	390	(22)	0	0	368	0	368
- Società Agricola Sant'Alberto srl	32	0	32	(17)	0	0	15	0	15
- Varsity srl	4.833	0	4.833	(150)	0	0	4.683	0	4.683
- WTC World Trade Center Italy srl	21	0	21	(11)	0	0	10	0	10
<b>TOTALE</b>	<b>25.348</b>	<b>(14.804)</b>	<b>10.544</b>	<b>501</b>	<b>(1.514)</b>	<b>(733)</b>	<b>25.849</b>	<b>(17.051)</b>	<b>8.798</b>

## 17. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare, si segnala che la società ha altre differenze temporanee deducibili nette per 27.991 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 6.718 migliaia di euro.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 18. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2021) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Terreni in Milano	26	26
Terreni in Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
<b>TOTALE</b>	<b>822</b>	<b>822</b>

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

### 19. Crediti commerciali

Ammontano a 24 migliaia di euro (23 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro.

### 20. Crediti verso società correlate

Ammontano a 27.745 migliaia di euro (15.480 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b><u>Crediti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture emesse e fatture da emettere</u></b>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	358	385
Open Care spa	280	269
Forumnet Holding spa	177	567
G.D.A - Open Care Servizi srl	110	281
Forumnet spa	75	43
H2C srl in liquidazione	49	43
Milanofiori Sviluppo srl	42	123
DueB srl	39	78
All Events spa	38	32
Frigoriferi Milanesi srl	27	21
Forum s.s.d.r.l.	24	19
Muggiana srl	19	18
Compagnia della Rancia srl	14	12
Open Care Art Advisory srl	13	0
H2C Gestioni srl	13	32
Brioschi Gestioni srl	11	40
Milanofiori 2000 srl	11	171
Bright Srl	10	101
Milanofiori Agency srl	3	21
S'isca Manna srl	3	8
Varie	25	59
<b>totale per fatture emesse e fatture da emettere</b>	<b>1.340</b>	<b>2.323</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Frigoriferi Milanesi srl	1.493	882
Forumnet spa	1.114	442
H2C srl in liquidazione	837	840
Varsity srl	519	385
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	444	0
Open Care spa	360	708
G.D.A - Open Care Servizi srl	264	213
Open Care Art Advisory srl	86	77
Brioschi Gestioni srl	61	181
WTC Trade Center Italy srl	31	32
Camabo srl	8	13
Milanofiori Agency srl	0	16
Milanofiori 2000 srl	0	229
Maimai srl	0	214
Varie Società	8	5
<b>totale per liquidazioni IVA</b>	<b>5.225</b>	<b>4.237</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Milanofiori Sviluppo srl	12.057	70
Frigoriferi Milanesi srl	885	591
Varsity srl	593	426
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	524	524
Milanofiori 2000 srl	206	241
Camabo srl	199	150
GDA Open Care Servizi srl	191	136
Forumnet spa	165	0
Maimai srl	53	357
Open Care Art Advisory srl	40	16
Infrafin srl	29	29
DueB srl	26	17
WTC Trade Center Italy srl	18	14
Palestro Nuova srl	15	15
Porta Ticinese srl	12	12
Varie Società	11	16
H2C Gestioni srl	0	132
Cascina Sant'Alberto srl	0	10
<b>totale per consolidato fiscale</b>	<b>15.024</b>	<b>2.756</b>
<b><u>per conti correnti di finanziamento</u></b>		
Milanofiori 2000 srl	0	5
<b><u>per dividendi</u></b>	<b>7.042</b>	<b>7.042</b>
<b><u>altri crediti</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Crediti verso collegate</u></b>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2	1
<b><u>Fondo svalutazione crediti</u></b>	<b>(888)</b>	<b>(884)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>27.745</b>	<b>15.480</b>

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi pari a complessivi 7.042 migliaia di euro sono riferibili al residuo da distribuire dei dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding il 18 maggio 2016 (9.000 migliaia di euro) e il 21 maggio 2019 (7.000 migliaia di euro).

Il fondo svalutazione crediti per euro 888 migliaia (884 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

## 21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 480 migliaia di euro (21.138 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Erario per crediti d'imposta a rimborso	965	965
Crediti in contenzioso	274	274
Erario per acconti IRES	87	0
Altri crediti	82	13.950
Ratei e risconti attivi	56	47
Erario per altri crediti	15	27
Erario per crediti IVA di gruppo	0	6.874
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(999)	(999)
<b>TOTALE</b>	<b>480</b>	<b>21.138</b>

La voce "Altri crediti e attività correnti" si decrementa per l'incasso, avvenuto nel mese di febbraio 2022, del credito vantato nei confronti del Ministero di Giustizia per 13.735 migliaia di euro (inclusivo della quota interessi maturati sino al 31 dicembre 2021), originatosi a seguito della sentenza di Cassazione del luglio 2021, relativo al contenzioso riguardante l'area del Carcere di Bollate della società ex Sintesi Spa. Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

La voce "Erario per crediti IVA di Gruppo" (6.874 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è stata interamente utilizzata nel corso dell'esercizio a scomputo dei debiti IVA generati dalle cessioni immobiliari dell'esercizio, nell'ambito del consolidato IVA di Gruppo.

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

## 22. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 39 migliaia di euro (123 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Depositi bancari di c/c	35	120
Denaro e valori in cassa	4	3
<b>TOTALE</b>	<b>39</b>	<b>123</b>

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.

## PASSIVITA'

### 23. Patrimonio netto

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

Il 24 maggio 2022, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, deliberando di destinare il risultato d'esercizio pari a 10.415 euro come segue:

- il 5% pari a 520.766 euro a riserva legale;
- il residuo, pari a 9.894.562 euro a riserva per utili a nuovo

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(9.641)				
Riserva legale	3.798	<b>B</b>			
Riserva da fusione/scissione	109.684	<b>A B C</b>	109.684		
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	<b>A B C</b>	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	49				
Utili portati a nuovo	15.372	<b>A B C</b>	15.372		
(Perdite) portate a nuovo	(24.369)				
Utili (perdite) dell'esercizio	(8.612)				
	<b>136.876</b>		<b>126.535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Legenda

- A** per aumento di capitale
- B** per copertura perdite
- C** per distribuzione ai soci

### Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2022 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2022 la Società detiene n. 12.315.128 azioni proprie (invariate rispetto al 31 dicembre 2021) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021).

### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2022 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2021).

## Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo pari a 49 migliaia di euro (valore negativo di 32 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverteranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 28.

## Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.798 migliaia di euro (3.277 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- la riserva di fusione/scissione per complessivi 109.684 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2021) generata come segue:
  - 99.384 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna avvenuta con efficacia 1° gennaio 2015;
  - 3.431 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della Società Open Holding in Bastogi avvenuta nell'esercizio 2012;
  - 6.869 migliaia di euro generata dalla scissione totale della Società controllata Sintesi avvenuta nell'esercizio 2021;
- gli utili e le perdite a nuovo per complessivi negativi 8.997 migliaia di euro (negativi 18.892 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

## Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 3.792 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 (7.286 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

In data 1° aprile 2022 la società ha rimborsato anticipatamente il finanziamento sottoscritto con BPM pari a 2.100 migliaia di euro.

Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 3.040 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla Società per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 25 giugno 2027;
  - rimborso: 16 rate semestrali a partire dal 25 dicembre 2023;
  - tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
  - l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96.
- per 752 migliaia di euro al finanziamento chirografario concesso da Unicredit. Nel mese di marzo 2023 è stata ottenuta dal sistema bancario una ridefinizione di alcune condizioni contrattuali, tra cui la durata, che viene allungata di 12 mesi (la scadenza finale è ora fissata al 31 dicembre 2025), e la previsione di un *soft amortizing* limitato all'esercizio 2023 con effetto di spostamento agli esercizi successivi degli obblighi di rimborso di circa 600 migliaia di euro di quote capitale rispetto agli accordi preesistenti.

Pertanto, le attuali condizioni del finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 30 aprile 2025;
- tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
- rimborso: rimborso in base al nuovo piano di rientro.

## 25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2022 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
A. Disponibilità liquide	39	123
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>39</b>	<b>123</b>
E. Debito finanziario corrente	5	6
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	36.489	37.942
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>36.494</b>	<b>37.948</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>36.455</b>	<b>37.825</b>
I. Debito finanziario non corrente	3.864	7.457
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>3.864</b>	<b>7.457</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>40.319</b>	<b>45.282</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>6.064</b>	<b>9.945</b>
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente (debiti verso imprese controllate)	34.255	35.337
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>40.319</b>	<b>45.282</b>

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

	Note	31 dic. 2021	Valori espressi in migliaia di euro				31 dic. 2022
			Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	24-31	9.560	(3.750)	(32)	0	3.782	5.768
Debiti per leasing finanziari	26	508	(214)	0	0	41	335
Altre passività finanziarie	33	35.337	(1.092)	0	0	10	24.255
<b>TOTALE</b>		<b>45.405</b>	<b>(5.056)</b>	<b>(32)</b>	<b>0</b>	<b>3.833</b>	<b>30.358</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un flusso di cassa assorbito per 5.056 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

## 26. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 335 migliaia di euro (508 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 73 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 262 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2022 è relativo:

- per 218 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la controllata Varsity della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata nel mese di dicembre 2023;
- per 113 migliaia di euro ai diritti d'uso relativi a contratti di locazione di autovetture siglati da Bastogi;
- per 4 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato per l'utilizzo di posti auto con scadenza fissata nel mese di dicembre 2023.

Tutti i contratti sono stati trattati in conformità a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019.

## 27. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 4.356 migliaia di euro (5.863 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere, partecipazioni e ad altre partite minori di varia natura.

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-21	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31-dic-22
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.604	371	(448)	0	2.527
Fondo per rischi partecipazioni	3.252	96	(1.519)	0	1.829
Altri fondi	7	0	(7)	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>5.863</b>	<b>467</b>	<b>(1.974)</b>	<b>0</b>	<b>4.356</b>

Il decremento del fondo per rischi partecipazioni è rappresentato principalmente dalla riclassifica al fondo svalutazione crediti della controllata Kolaze & Ghelon S.r.l. in liquidazione per 906 migliaia di euro e della controllata H2C srl in liquidazione per 608 migliaia di euro.

L'incremento riflette le svalutazioni dell'esercizio delle suddette partecipazioni.

Il decremento del "Fondo per rischi e contenziosi in essere" rappresenta gli utilizzi in relazione ad oneri connessi con la definizione di un contenzioso, perfezionato nel mese di giugno 2022.

L'incremento del "Fondo per rischi e contenziosi in essere" include principalmente la stima di oneri professionali relativi a contenziosi in essere.

## 28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2022 ed ammonta a 356 migliaia di euro (404 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2022 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>404</b>
TFR accantonato	50
(Utili) / Perdite attuariali	(81)
Utilizzi ed altre variazioni	(17)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>356</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3.77%	0.98%
Tasso annuo di inflazione	2.30%	1.75%
Tasso annuo incremento TFR	3.23%	2.81%
Incremento salariale annuo	1.00%	1.00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	
Tasso di turnover + 1%	(3)
Tasso di turnover - 1%	2
Tasso di inflazione + 0,25%	(7)
Tasso di inflazione - 0,25%	6
Tasso di attualizzazione + 0,25%	8
Tasso di attualizzazione - 0,25%	(9)

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost	24
Duration media del piano	12.1

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	11
2	31
3	12
4	13
5	14

## 29. Passività per imposte differite

Ammontano a 12.264 migliaia di euro (12.925 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ai benefici da riconoscere al verificarsi di determinati presupposti ad alcune società controllate, in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse, oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL. La movimentazione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2021	12.925
Incrementi / (decrementi) dell'esercizio	(661)
Saldo al 31 dicembre 2022	12.264

## 30. Altri debiti e passività non correnti

Ammontano a 30 migliaia di euro (70 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Altri debiti	30	51
Debiti per IVA per rateizzazioni	0	12
Altre imposte	0	7
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>	<b>70</b>

## Passività correnti

### 31. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 1.977 migliaia di euro (2.274 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

Di seguito si dettagliano le quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 1.548 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 424 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla BNL.

La voce include 4 migliaia di euro per interessi maturati e non ancora liquidati oltre a un conto corrente passivo pari a 1 migliaia di euro.

Per maggiori dettagli circa i finanziamenti in essere si rimanda alla nota 24 "Debiti verso banche".

### **32. Debiti commerciali**

Ammontano complessivamente a 567 migliaia di euro (1.142 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. Il decremento della voce è principalmente rappresentato dal pagamento dei debiti per prestazioni di servizi e consulenze legali inerenti la causa del Carcere di Bollate.

L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 162 migliaia di euro.

Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

### **33. Debiti verso società correlate**

Ammontano complessivamente a 45.344 migliaia di euro (51.563 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<b><u>Debiti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u></b>		
Open Care spa	1.392	1.225
DueB srl	350	229
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	286	140
Forumnet spa	223	101
WTC World Trade Center Italy srl	111	111
Brioschi Gestioni srl	85	68
Varsity srl	41	72
Frigoriferi Milanesi srl	35	35
H2c Gestioni srl	5	0
Porta Ticinese srl	4	58
Varie società	6	8
<b>Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere</b>	<b>2.538</b>	<b>2.047</b>
<b><u>per conto corrente di finanziamento</u></b>		
Forumnet spa	32.790	33.249
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	552	62
GDA Open Care Servizi srl	404	402
Open Care spa	303	282
Muggiana srl	201	221
Forumnet Holding spa	9	0
WTC World Trade Center Italy srl	0	29
H2C Gestioni srl	0	1.092
<b>Totale per conto corrente di finanziamento</b>	<b>34.259</b>	<b>35.337</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Milanofiori 2000 srl	1.571	8.246
Infrafin srl	465	250
S'Isca Manna srl	344	328
All Events spa	268	362
Lenta Ginestra srl	163	147
H2C Gestioni srl	161	3.256
Società Agricola Sant'Alberto srl	71	68
Palestro Nuova srl	67	35
Cascina Sant'Alberto srl	44	30
L'Orologio srl	43	32
Bright srl	30	26
Sigma srl	23	21
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	23	20
Forumnet Holding spa	33	16
Brioschi Trading Immobiliare srl	12	0
Milanofiori Agency srl	7	0
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	0	880
Compagnia della Rancia srl	0	25
altre società controllate	33	38
<b>Totale per liquidazioni IVA</b>	<b>3.358</b>	<b>13.780</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.580	36
Open Care spa	327	252
Forumnet Holding spa	183	8
Milanofiori Agency srl	43	43
Compagnia della Rancia srl	31	21
Brioschi Gestioni srl	19	17
Forument spa	0	11
Muggiana srl	0	2
altre società controllate	6	4
<b>Totale per consolidato fiscale</b>	<b>5.189</b>	<b>394</b>
<b><u>per altri debiti</u></b>		
	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TOTALE</b>	<b>45.344</b>	<b>51.563</b>

I debiti verso controllate relativi al rapporto di conto corrente verso le società Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorati di uno spread.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

### 34. Debiti tributari

Sono pari a 9.462 migliaia di euro (813 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
IRES e ravvedimenti	8.619	191
IRAP e ravvedimenti	518	496
IVA di Gruppo e ravvedimenti	268	47
Ritenute alla fonte	51	73
Imposta di registro	6	6
<b>TOTALE</b>	<b>9.462</b>	<b>813</b>

Il dettaglio della voce "Debiti tributari" si riferisce principalmente:

- per 8.619 migliaia di euro (191 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRES, di cui 130 migliaia di euro relativi a debiti scaduti relativi all'anno 2021 e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 518 migliaia di euro (496 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti scaduti per IRAP, relativi all'esercizio precedente.

Non esistono debiti con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

### 35. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.314 migliaia di euro (2.496 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Debiti vs Amministratori e Sindaci	772	951
Debiti vs dipendenti	135	123
Debiti vs Istituti previdenziali	86	90
Risconti passivi	8	8
Debiti diversi	1.313	1.324
<b>TOTALE</b>	<b>2.314</b>	<b>2.496</b>

La voce "Debiti diversi" si riferisce principalmente (1.042 migliaia di euro) a debiti nei confronti di professionisti.

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

### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2022</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	Note
Crediti commerciali	24	0	0	24	19
Crediti verso società correlate	36.542	0	0	36.542	16-20
Attività Finanziarie correnti	74	0	0	74	21
Disponibilità liquide	39	0	0	39	22
<b>Totale</b>	<b>36.679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.679</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Finanziari - Passività al 31 dicembre 2022</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	Note
Debiti verso banche MLT	3.791	0	0	3.791	24
Debiti verso passività da leasing MLT	73	0	0	73	26
Debiti verso banche BT	1.977	0	0	1.977	31
Debiti verso passività da leasing BT	262	0	0	262	26
Debiti verso fornitori	567	0	0	567	32
Debiti verso società correlate	45.344	0	0	45.344	33
<b>Totale</b>	<b>52.014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.014</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2021</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Crediti commerciali	22	0	0	22	19
Crediti verso società correlate	26.024	0	0	26.024	16-20
Attività Finanziarie correnti	13.935	0	0	13.935	21
Disponibilità liquide	123	0	0	123	22
<b>Totale</b>	<b>40.104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.104</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Finanziari - Passività al 31 dicembre 2021</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Debiti verso banche MLT	7.286	0	0	7.286	24
Debiti verso passività da leasing MLT	171	0	0	171	26
Debiti verso banche BT	2.274	0	0	2.274	31
Debiti verso passività da leasing BT	337	0	0	337	26
Debiti verso fornitori	1.142	0	0	1.142	32
Debiti verso società correlate	51.563	0	0	51.563	33
<b>Totale</b>	<b>62.773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.773</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	0	11
Passività al costo ammortizzato	(832)	0	0	0	(832)	11
<b>Totale</b>	<b>(832)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(832)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	0	11
Passività al costo ammortizzato	(183)	0	0	0	(183)	11
<b>Totale</b>	<b>(183)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(183)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

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

Il fair value dei crediti e debiti verso banche a tasso variabile, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread. Per quanto attiene ai debiti verso banche a tasso fisso il fair value degli stessi è inferiore di 160 migliaia di euro rispetto ai valori iscritti in bilancio.

## Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

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

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

## Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Bastogi e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	5.768	1	1.580	4.009	0	5.590	24-31
Debiti verso passività da leasing	335	0	266	84	0	350	26
Debiti verso fornitori	567	0	567	0	0	567	32
Debiti verso società correlate	45.344	0	45.344	0	0	45.344	33
<b>Totale</b>	<b>52.014</b>	<b>1</b>	<b>47.757</b>	<b>4.093</b>	<b>0</b>	<b>51.851</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	9.560	2	2.366	7.135	441	9.944	24-31
Debiti verso passività da leasing	508	0	344	177	0	521	26
Debiti verso fornitori	1.142	0	1.142	0	0	1.142	32
Debiti verso società correlate	51.563	0	51.563	0	0	51.563	33
<b>Totale</b>	<b>62.773</b>	<b>2</b>	<b>55.415</b>	<b>7.312</b>	<b>441</b>	<b>63.170</b>	

## Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022, al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2022	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	5.768	2	1.933	3.834	0	24-31
Debiti verso passività da leasing	335	0	260	75	0	26
Debiti verso fornitori	567	0	567	0	0	32
Debiti verso società correlate	45.344	0	45.344	0	0	33
<b>Totale</b>	<b>52.014</b>	<b>2</b>	<b>48.104</b>	<b>3.909</b>	<b>-</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	9.560	2	2.272	6.849	437	24-31
Debiti verso passività da leasing	508	0	337	171	0	26
Debiti verso fornitori	1.142	0	1.142	0	0	32
Debiti verso società correlate	51.563	0	51.563	0	0	33
<b>Totale</b>	<b>62.773</b>	<b>2</b>	<b>55.314</b>	<b>7.020</b>	<b>437</b>	

## Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

## Sensitivity Analysis

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2022	(28)	28	0	0	(28)	28
2021	(29)	29	0	0	(29)	29

## Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2022, al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2022	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	24	2	22	24	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	74				
Crediti verso società correlate	36.542				
Disponibilità liquide	39				
<b>Totale</b>	<b>36.655</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>36.679</b>				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	22	2	20	22	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	13.935				
Crediti verso società correlate	26.024				
Disponibilità liquide	123				
<b>Totale</b>	<b>40.082</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>40.104</b>				

### 37. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

#### Garanzie prestate

Il saldo per 86.900 migliaia di euro (86.965 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 44.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore del Banco BPM in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Forum Immobiliare, incorporata in Forumnet nel mese di luglio 2020 (debito residuo al 31 dicembre 2022 pari a 32.571 migliaia di euro);
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2022 pari a 7.780 migliaia di euro); detta garanzia è escutibile decorsi 18 mesi dall'eventuale inadempimento;
- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla ex controllata Società del Palazzo del Ghiaccio, ora incorporata in Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2022 pari a 2.063 migliaia di euro);
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity (debito residuo al 31 dicembre 2022 pari a 1.565 migliaia di euro). Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Varsity, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 4.415 migliaia di euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago da Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si precisa che tale impegno è relativo alla parte originariamente contro-garantita da fidejussioni rilasciate da Bastogi quale controllante indiretta di Milanofiori 2000 ante scissione avvenuta nel giugno 2008. A fronte di tale garanzia la società controllata Milanofiori 2000 riconosce a Bastogi una commissione annua calcolata in misura percentuale sull'importo dell'impegno;
- 3.323 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per la compensazione del credito IVA nell'ambito del consolidato di Gruppo relativo agli anni 2019, 2020 e 2021;

### 38. Rapporti con Parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2022 e 2021 sono riportati di seguito:

#### Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	663	663	0	0	663	100%
Altri ricavi e proventi	130	23	0	0	23	18%
Costi per servizi	(2.216)	(567)	0	(483)	(1.050)	47%
Costi per godimento beni di terzi	(10)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(879)	(3)	0	(341)	(344)	39%
Ammortamenti e svalutazioni	(177)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(62)	(15)	0	0	(15)	24%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.551)</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>(824)</b>	<b>(723)</b>	<b>28%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.870)	(4.870)	0	0	(4.870)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(734)	(734)	0	0	(734)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	16	0	16	0	16	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(981)	(836)	0	0	(836)	85%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(9.121)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>16</b>	<b>(824)</b>	<b>(7.147)</b>	<b>78%</b>
<b>Imposte del periodo</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>16</b>	<b>(824)</b>	<b>(7.147)</b>	<b>83%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(8.612)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>16</b>	<b>(824)</b>	<b>(7.147)</b>	<b>83%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2021	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	666	666	0	0	666	100%
Altri ricavi e proventi	102	35	0	0	35	34%
Costi per servizi	(2.157)	(324)	0	(480)	(804)	37%
Costi per godimento beni di terzi	(9)	1	0	0	1	-11%
Costi per il personale	(922)	0	0	(323)	(323)	35%
Ammortamenti e svalutazioni	(193)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(74)	(20)	0	0	(20)	27%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.587)</b>	<b>358</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>(445)</b>	<b>17%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	10.440	10.440	0	0	10.440	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(4)	(4)	0	0	(4)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi (oneri) finanziari netti	(183)	(33)	0	0	(33)	18%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.666</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>9.958</b>	<b>130%</b>
Imposte del periodo	2.749	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>10.415</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>9.958</b>	<b>96%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>10.415</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>9.958</b>	<b>96%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2022	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobilii, impianti e macchinari	259	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	179.500	179.476	24	0	179.500	100%
Crediti verso società correlate	8.798	8.798	0	0	8.798	100%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>188.562</b>	<b>188.274</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>188.298</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	24	0	0	24	24	100%
Altri crediti verso società correlate	27.745	27.745	0	0	27.745	100%
Altri crediti ed attività correnti	480	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	39	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>29.110</b>	<b>27.745</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>27.769</b>	<b>95%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>217.673</b>	<b>216.019</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>216.067</b>	<b>99%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2021	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	384	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	16	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	182.220	182.196	24	0	182.220	100%
Crediti verso società correlate	10.544	10.544	0	0	10.544	100%
Attività per imposte anticipate	1	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>193.165</b>	<b>192.740</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>192.764</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	23	0	0	21	21	100%
Altri crediti verso società correlate	15.480	15.480	0	0	15.480	100%
Altri crediti ed attività correnti	21.138	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	123	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>37.586</b>	<b>15.480</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>15.501</b>	<b>41%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>230.751</b>	<b>208.220</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>208.265</b>	<b>90%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2022	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	49	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	104.485	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	(8.612)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>136.876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	3.792	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	73	0	0	2	2	3%
Fondi rischi ed oneri	4.356	1.828	0	0	1.828	42%
Fondo trattamento di fine rapporto	356	0	0	104	104	29%
Passività per imposte differite	12.264	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	30	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>20.871</b>	<b>1.828</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>1.934</b>	<b>9%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	1.977	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	262	218	0	3	221	84%
Debiti commerciali	567	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	45.344	45.344	0	0	45.344	100%
Debiti tributari	9.462	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	2.314	0	0	928	928	40%
<b>Totale</b>	<b>59.926</b>	<b>45.562</b>	<b>0</b>	<b>931</b>	<b>46.493</b>	<b>78%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>80.797</b>	<b>47.390</b>	<b>0</b>	<b>1.037</b>	<b>48.427</b>	<b>60%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>217.673</b>	<b>47.390</b>	<b>0</b>	<b>1.037</b>	<b>48.427</b>	<b>22%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2021	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(32)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	94.070	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	10.415	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>145.407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	7.286	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	171	106	0	4	110	64%
Fondi rischi ed oneri	5.863	3.251	0	0	3.251	55%
Fondo trattamento di fine rapporto	404	0	0	90	90	22%
Passività per imposte differite	12.925	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	70	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>26.719</b>	<b>3.357</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>3.451</b>	<b>13%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	2.274	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	337	266	0	5	271	80%
Debiti commerciali	1.142	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	51.563	51.563	0	0	51.563	100%
Debiti tributari	813	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	2.496	0	0	1.047	1.047	42%
<b>Totale</b>	<b>58.625</b>	<b>51.829</b>	<b>0</b>	<b>1.052</b>	<b>52.881</b>	<b>90%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>85.344</b>	<b>55.186</b>	<b>0</b>	<b>1.146</b>	<b>56.332</b>	<b>66%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>230.751</b>	<b>55.186</b>	<b>0</b>	<b>1.146</b>	<b>56.332</b>	<b>24%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic.2022	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2021	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	6.472	(19.300)	-298%	(4.535)	2.622	-58%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(1.500)	(1.500)	100%	657	580	88%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(5.056)	(1.092)	22%	3.956	0	0%

### 39. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Amministratori (*)	596	589
Sindaci	50	50
<b>TOTALE COMPENSI</b>	<b>646</b>	<b>639</b>

(\*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2022 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Bastogi e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 143 migliaia di euro (141 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

#### **40. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

#### **41. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2022 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali rispetto al consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022
<b>Revisione contabile</b>			
Deloitte & Touche Spa	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	97
Deloitte & Touche Spa	Società controllate	[1]	370
<b>Totale</b>			<b>467</b>

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

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

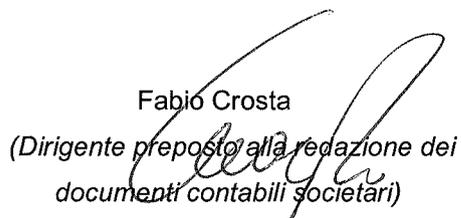
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2022.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022:
    - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
    - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;
  
  - 2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 12 aprile 2023

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



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



## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

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

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Aspetti chiave della revisione contabile

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

**Impairment test delle partecipazioni****Descrizione  
dell'aspetto chiave  
della revisione**

Il bilancio d'esercizio include partecipazioni in società controllate, valutate con il metodo del costo, riconducibili in via principale a società immobiliari, iscritte ad un valore pari ad Euro 162,2 milioni, e a società non immobiliari iscritte ad un valore pari ad Euro 17,3 milioni.

La recuperabilità del valore di carico delle suddette partecipazioni è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un *test di impairment*. In particolare, gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare"), detenuto indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Inoltre, il valore recuperabile della partecipazione non immobiliare rilevante è stato stimato attraverso il valore d'uso della *Cash Generating Unit* (CGU) con la metodologia della attualizzazione dei flussi finanziari futuri attesi. Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli *Amministratori* è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti all'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al Portafoglio Immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo e (ii) i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

Quanto all'*impairment test* della partecipazione non immobiliare rilevante, la metodologia utilizzata è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, riconducibili a (i) i flussi finanziari attesi, la cui determinazione è influenzata dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento, dai flussi finanziari consuntivati negli ultimi esercizi e dai tassi di crescita previsti (ii) i parametri utilizzati ai fini della determinazione di un appropriato tasso di attualizzazione (WACC).

In considerazione della rilevanza delle partecipazioni in società controllate, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* di tali attività un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2022.

La nota 15 del bilancio d'esercizio fornisce l'informativa relativa alle partecipazioni. I paragrafi "Perdita di valore delle attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative all'*impairment test*.

---

**Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo.

Per quanto attiene il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare:

- rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dalla Società;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- ricalcolo indipendente, su un campione di immobili, di un *range* di *fair value* usando fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del Portafoglio Immobiliare;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Per quanto attiene il test di *impairment* della partecipazione non immobiliare rilevante:

- analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa;
- analisi degli scostamenti dei dati consuntivi rispetto alle precedenti previsioni, al fine di valutare la natura degli stessi e l'attendibilità del processo di pianificazione;
- valutazione della ragionevolezza del tasso di attualizzazione (WACC) e del tasso di crescita di lungo periodo (*g-rate*);
- verifica dell'accuratezza matematica del modello utilizzato dagli Amministratori per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

## **Altri Aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 29 aprile 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

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

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

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Bastogi S.p.A. ci ha conferito in data 24 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

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

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

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

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

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

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 28 aprile 2023

**BASTOGI S.P.A.**  
*Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10*  
*C.S. € 49.116.015 i.v.*

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI  
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58  
E DELL’ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Bastogi S.p.A.

La presente Relazione viene redatta dal Collegio Sindacale composto da tre membri nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 25 maggio 2021 per il triennio 2021-2023, e precisamente da Roberto Castoldi (Presidente), Gigliola Adele Villa e Walter Cecconi (Sindaci effettivi).

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance*.

Il Collegio Sindacale ha anche svolto il ruolo previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n.39, quale Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC).

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, tramite lo svolgimento di audizioni col management della Società e del Gruppo, di incontri con il Revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo delle società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo ed incontri con l’Organismo di Vigilanza e con *l’Internal Audit*.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che ha modificato la Direttiva

2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e il dettato del Regolamento Europeo 537/2014.

L'art 149 del TUF, in particolare, richiede che il Collegio stesso vigili sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura amministrativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società affinché le società controllate forniscano tutte le informazioni necessarie alla controllante per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

La presente Relazione dà quindi conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2022 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche e si articola secondo i punti seguenti.

**1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale**

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi, non richiedano specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

**2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo trovano applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni. Si dà atto che il Consiglio d'Amministrazione della Società in data 12 novembre 2021 ha approvato la nuova procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate, dandone evidenza sul sito istituzionale della Società.

**3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate**

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Le operazioni compiute da Bastogi con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Il Consiglio di Amministrazione, per le operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo. In particolare, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati e descritti così come richiesto dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006.

Per quanto concerne la funzione di vigilanza spettante al Collegio sindacale, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

#### **4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione**

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della Società sia sul bilancio consolidato.

La Società di revisione è giunta alla conclusione che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è appropriato.

Le relazioni di revisione sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato includono l'indicazione degli aspetti chiave della revisione contabile (Key Audit Matters), in relazione ai quali non viene espresso un giudizio separato, essendo tali aspetti già affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso.

In particolare, i Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- *impairment test* del portafoglio immobiliare (solo bilancio consolidato);
- operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" (solo bilancio consolidato);
- *impairment test* delle partecipazioni (solo bilancio separato).

Il Collegio sindacale osserva che l'art.154-ter comma 1.1. del TUF con decorrenza 1° febbraio 2022 dispone che gli Amministratori curino l'applicazione delle disposizioni del Regolamento delegato UE 2019/815 della Commissione del 17/12/2018 (Regolamento ESEF – *European Single Electronic Format*). Il comma 1.2. del citato art.154-ter prevede che la Società di revisione legale, nell'ambito della propria Relazione di revisione di cui all'art.14 D.Lgs 39/2010, in un'apposita sezione inerente le altre disposizioni di legge e regolamentari, esprima un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio e consolidato, ricompresi nella Relazione finanziaria annuale.

Il Collegio sindacale, per quanto di sua competenza, ha vigilato sull'applicazione da parte degli Amministratori delle disposizioni del citato Regolamento ESEF in materia di predisposizione del bilancio d'esercizio e consolidato in "formato XHTML" e del bilancio consolidato "con marcatura" e conferma che la Società di revisione ha espresso un giudizio di conformità del bilancio d'esercizio e consolidato alle disposizioni del citato Regolamento ESEF, precisando che *"alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML"*.

#### **5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"**

Abbiamo tenuto periodiche riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto reciproci scambi informativi in merito alle risultanze dei rispettivi controlli e con riferimento alle modalità operative adottate. Al riguardo il Collegio Sindacale non ha rilevato impatti significativi in conseguenza delle modalità di lavoro (anche da remoto) attuate dagli organi di controllo con il supporto delle strutture aziendali. Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010, sul processo di informativa finanziaria. I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014 (Relazione aggiuntiva), ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

La Società di revisione ha presentato al Collegio sindacale la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art.6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

Con riferimento all'attività svolta dal Collegio sindacale in qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, si segnala che nel corso dell'esercizio 2022, essendo venuto a scadere con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2021 l'incarico di revisione legale dei conti attribuito a PricewaterhouseCoopers S.p.A. per gli esercizi 2013-2021 e non essendo tale mandato rinnovabile a causa del compimento del periodo novennale previsto dall'art. 17 del D.Lgs. n. 39/2010, il Collegio ha svolto e portato a compimento il processo di selezione per l'assegnazione del nuovo incarico di revisione legale di Bastogi S.p.A. e del Gruppo per il novennio 2022-2030.

Come già esposto nella Relazione al bilancio del precedente esercizio, sulla base di un principio di razionalizzazione, uniformità, coerenza e maggiore efficacia delle attività di verifica, controllo e revisione legale dei conti, il Collegio sindacale ha condiviso con gli Amministratori l'opportunità di conferire l'incarico ad una medesima Società di revisione sia a livello dell'emittente sia a livello del Gruppo controllato da Bastogi S.p.A.

L'assemblea di Bastogi S.p.A. ha deliberato favorevolmente rispetto alla Raccomandazione motivata di conferimento dell'incarico formulata dal Collegio ed ha pertanto affidato l'incarico a Deloitte & Touche S.p.A. Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha vigilato sul coordinamento delle attività tra il revisore uscente e il revisore entrante, e sulle modalità operative adottate.

#### **6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria**

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC) è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità. Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

In particolare, il Collegio sindacale ha verificato che il Dirigente Preposto abbia rilasciato l'attestazione che i documenti di bilancio forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica, finanziaria della Società e delle partecipate incluse nell'area di consolidamento.

#### **7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti**

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice civile.

**8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti**

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

**9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi**

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione delle dichiarazioni fiscali, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

**10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi. Indipendenza del Revisore**

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la Relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non possano ravvisarsi aspetti critici in materia di indipendenza.

**11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio**

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale non ha rilasciato pareri allo stesso attribuiti ai sensi di legge. Nel corso dell'esercizio il Collegio ha formulato la Raccomandazione per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2022-2030 ai sensi degli artt. 13, co.1, e 17, co.1, del D. Lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010 come modificati, rispettivamente, dagli artt. 16 e 18 del D. Lgs. n. 135 del 17 luglio 2016 e dell'art. 16 del Regolamento Europeo n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014.

**12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale**

L'attività di vigilanza nell'anno 2022 è stata svolta in numero di tredici riunioni collegiali.

Il Collegio nel corso dell'anno 2022 ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di cinque.

Sono state ottenute, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice civile, dall'art.150 D.Lgs.58/1998 e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale

andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'*iter* decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell' "agire informato". Possiamo inoltre attestare che non sono state assunte delibere senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci. Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente, nel corso del 2022, ha partecipato alle riunioni del Comitato Controllo e rischi (svolgente anche la funzione di Comitato Parti correlate) che sono state tenute in numero di nove.

Il Collegio ha anche partecipato, mediante collegamento in audio/videoconferenza, all'Assemblea dei Soci tenutasi in data 22 maggio 2022.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

### **13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, le partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, gli incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'*Internal Auditor*, con l'Organismo di Vigilanza e con gli organi di controllo delle società controllate, ai fini del reciproco scambio informativo in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale, in linea con il dettato del comma 2 dell'art. 151 TUF e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

### **14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

### **15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere**

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante

l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, *dall'Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 14 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per il triennio 2022-2024 predisposto dalla funzione preposta e preliminarmente sottoposto al Comitato Controllo e rischi della Società. Tale Piano di Audit è stato predisposto in continuità con i piani degli anni precedenti e si colloca nel quadro di un processo di integrazione, aggiornamento e diffusione delle procedure in materia di D.Lgs 231/2001, di privacy, di *information technology*.

Prendiamo inoltre atto che dalla relazione annuale dell'*Internal Audit*, redatta ai sensi dell'art. 6.36.b) del Codice di *Corporate Governance*, non sono emerse criticità tali da evidenziare elementi di inadeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e condividiamo l'indicazione del Comitato Controllo e Rischi di sottoporre tale sistema ad ulteriori azioni di rafforzamento al fine di incrementare i presidi sui rischi.

**16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione**

Abbiamo valutato e vigilato, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2022, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob, anche in termini procedurali.

Con riferimento alle società appartenenti al Gruppo dell'emittente, sia con riferimento all'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile, sia con riguardo all'adeguatezza del sistema di controllo interno, abbiamo vigilato sugli aspetti conseguenti all'entrata in vigore del D.Lgs. 14/2019 ("Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza"), confrontandoci con i responsabili della funzione amministrativa di Gruppo, con la Società di revisione e con gli organi di controllo delle società controllate.

**17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF**

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate con riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

**18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la Società di revisione ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF**

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al precedente punto 4.

**19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate**

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance* (Codice CG). Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea, redatta ai sensi dell'art.123-bis del TUF, viene esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della Società, che rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, così come modificato dall'art. 44-bis comma primo, del D.L. 16 luglio 2020, n.76, e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob.

A partire dal 1° dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, gli *stakeholders*.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione alla presenza dei Sindaci, ha valutato, in seguito della sua nomina, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori, constatando il non sussistere di deroghe ai requisiti indicati nella raccomandazione n. 7 del Codice CG e ha reputato, allo stato, non necessario indicare specifici criteri di significatività come ivi indicato. Si segnala che la Società ha reso noto l'esito delle valutazioni operate dopo la nomina in merito all'indipendenza degli organi di amministrazione e controllo, mediante apposito comunicato diffuso al mercato.

L'esistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai medesimi componenti del Consiglio di Amministrazione è stata recentemente confermata nella riunione del Consiglio tenutasi in data 8 marzo 2023.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

In particolare, il Collegio ha valutato l'indipendenza dei propri membri in sede di nomina (verifica di sussistenza iniziale) e prima della chiusura dell'esercizio (verifica di permanenza periodica),

sulla base degli elementi necessari o utili alla valutazione dichiarati e messi a disposizione da ciascun membro, con particolare riguardo ad ogni circostanza che possa incidere o apparire idonea a incidere sull'indipendenza. La valutazione periodica, portata a conoscenza del Consiglio d'Amministrazione, ha evidenziato che nel corso dell'esercizio non si sono verificate circostanze rilevanti ai fini della sopravvenuta insussistenza del requisito di indipendenza. Il Collegio ha valutato le informazioni messe a disposizione da ciascun componente del Collegio sia in sede di verifica iniziale che in sede di verifica periodica, valutando tutte le circostanze che possano apparire pregiudizievoli per l'indipendenza e applicando tutti i criteri già previsti dal Codice con riferimento all'indipendenza degli amministratori.

Non ponendosi problematiche di indipendenza come definite dalla raccomandazione n. 7 del Codice CG, il Collegio Sindacale non ha inteso definire in via preventiva criteri quantitativi e qualitativi delle circostanze rilevanti ai fini della valutazione di indipendenza dei sindaci.

Il Collegio Sindacale ha condotto, secondo quanto previsto dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e, segnatamente, dalla norma Q.1.1, un processo di autovalutazione della propria composizione e del proprio operato, con esito positivo in relazione ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché alla disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società. Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione, che l'ha esaminata e ne ha preso atto nella prima riunione utile del corrente anno.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari dell'esercizio 2022 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* dell'emittente Bastogi S.p.A., in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime, in sintesi, una valutazione positiva.

Con riferimento alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs.254/2016 in attuazione della Direttiva 2014/95/UE, si segnala che Bastogi S.p.A., sia a livello individuale che consolidato, non integra i requisiti dimensionali previsti e non risulta pertanto soggetta a tali obblighi comunicativi.

Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022 sono comunque fornite dagli Amministratori alcune informazioni su tematiche ambientali, sociali, attinenti al personale in

apposite sezioni denominate “*European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l’esercizio 2022*” e “*La coerenza sociale e ambientale del gruppo Bastogi*”.

**20. Valutazioni conclusive in ordine all’attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa**

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell’esercizio 2022, con continuità e secondo un carattere di normalità. Da tale attività non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Si evidenzia che, nel perdurare degli effetti derivanti dall’evento pandemico da Covid-19 ed in relazione alle determinazioni assunte dalla Società per presidiare i rischi relativi alla diffusione del contagio, il Collegio Sindacale ha svolto le proprie attività in modalità mista (in presenza e/o da remoto), senza peraltro riscontrare impatti sull’efficacia della propria attività di controllo, così come sulle modalità svolgimento e sull’efficacia delle attività del Consiglio e dei Comitati endoconsiliari.

**21. Valutazione dei principali rischi ed incertezze e degli impatti del Coronavirus (Covid-19) ai quali è esposta la Società ed il Gruppo**

Nella Relazione Finanziaria Annuale sono descritte, per la Società nel suo complesso e con riferimento alle singole aree strategiche di business, i principali rischi ed incertezze alle quali il Gruppo è esposto, tenuto anche conto delle implicazioni dei residui effetti della crisi determinata dalla diffusione pandemica del virus Covid-19, delle incertezze di crescita economica in ragione delle attuali tensioni geopolitiche culminate con lo scoppio del conflitto russo-ucraino, delle implicazioni dei rincari delle materie prime e dell’energia, e della ripresa del fenomeno inflattivo. Come Collegio sindacale abbiamo vigilato che gli Amministratori:

- a) con specifico riferimento al fenomeno Covid-19 abbiano aggiornato i protocolli elaborati a inizio pandemia sulla base delle normative protempore introdotte e vigenti, tenendo conto degli aspetti correlati al mantenimento dell’operatività, garantendo la salute e sicurezza dei dipendenti e degli stakeholders nonché la continuità aziendale;
- b) con generale riferimento ai rischi ed incertezze abbiano effettuato, sulla base delle evidenze disponibili e degli scenari pro-tempore configurabili, un’analisi degli impatti correnti e potenziali dei fenomeni esogeni sull’attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- c) nella predisposizione dell’informativa finanziaria annuale abbiano dato evidenza dei principali fattori di rischio connessi alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell’economia, ai settori ed ai mercati di riferimento del Gruppo.

In particolare, nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 gli Amministratori, pur nel rispetto degli impegni verso il sistema creditizio e pur ritenendo appropriato l’utilizzo del

presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2021, evidenziavano il perdurare di una situazione di tensione finanziaria in capo al Gruppo, illustrando le azioni poste in essere per garantire un adeguato presidio e gli effetti che un eventuale mancato perfezionamento entro l'estate 2022 di alcune cessioni immobiliari avrebbe potuto dispiegare sulla situazione finanziaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e, di riflesso, sulla capogruppo Bastogi S.p.A.

In presenza di tali condizioni di significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale, gli Amministratori comunque ritenevano appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio dell'emittente.

Nel corso dell'esercizio 2022 tali condizioni di significativa incertezza non si sono realizzate e, a fronte dei positivi risultati economico-finanziari conseguiti in tutti i settori operativi del Gruppo, in presenza dell'intervenuto perfezionamento delle cessioni immobiliari della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in conseguenza dei flussi finanziari ottenuti (anche attraverso l'incasso del residuo indennizzo relativo al carcere di Bollate avvenuto nel marzo 2022), della riduzione dell'esposizione chirografaria e della parziale rimodulazione degli impegni finanziari del Gruppo, nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022 gli Amministratori rappresentano l'avvenuto venir meno delle incertezze legate alla continuità aziendale evidenziate con riferimento al precedente esercizio.

**22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF, in ordine al bilancio ed alla sua approvazione e nelle materie di pertinenza del Collegio**

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Collegio sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis co.5 del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni da formulare e pertanto, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 che evidenzia una perdita di euro 8.611.807, né motivi ostativi alla proposta di:

- ripianare la perdita dell'esercizio corrente pari a euro 8.611.807 e le perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo pari a euro 24.369.145 mediante parziale utilizzo, per complessivi euro 32.980.952, della riserva da fusione pari a euro 109.684.314, dandosi conseguentemente atto che all'esito della copertura la già menzionata riserva ammonterà a euro 76.703.362;
- distribuire ai soci, un dividendo unitario di 0,009 euro per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo pari a euro 15.371.859.

Il Collegio ha preso atto che l'Assemblea degli Azionisti è stata convocata con modalità coerenti con la disciplina eccezionale di cui al D.L.18/2020 come modificato dall'art.3 co.1 del D.L. 228/2021, e che l'intervento in assemblea degli aventi diritto potrà essere esercitato esclusivamente per il tramite del "Rappresentante designato" ai sensi dell'art.135-*undecies* del TUF.

Da ultimo, il Collegio sindacale ricordando il contributo umano e professionale apportato alla Società ed al Gruppo dal Consigliere Fabio Silva, prematuramente ed improvvisamente scomparso nel dicembre dello scorso anno, evidenzia che l'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2022 dovrà pronunciarsi anche in merito alla conferma della cooptazione di un nuovo membro di Consiglio intervenuta nella seduta consiliare dell'8 marzo 2023.

Milano, 28 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Dott. Roberto Castoldi

Rag. Gigliola Adele Villa

Dott. Walter Cecconi



## AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria, in teleconferenza, per il giorno 22 maggio 2023 alle ore 10.30, in prima convocazione, presso gli uffici della società in Milano, Piazza della Conciliazione n. 1 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno 23 maggio 2023, stessi luogo e ora per discutere e deliberare sul seguente

### Ordine del giorno

#### 1. Bilancio al 31 dicembre 2022.

- a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, corredato dalle relazioni del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato.
- b) Destinazione del risultato d'esercizio.

#### 2. Integrazione del consiglio di amministrazione.

- a) Nomina di un componente del consiglio di amministrazione.

#### 3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

- a) Approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del Testo Unico della Finanza.
- b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Bastogi S.p.A. è pari a euro 49.116.015,00 diviso in n. 123.612.844 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Bastogi S.p.A. detiene n. 12.315.128 azioni proprie.

Partecipazione all'Assemblea e conferimento della delega al Rappresentante Designato. Ai sensi dell'art. 106 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020 e s.m.i. l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

**BASTOGI SPA**  
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

Conseguentemente la Società ha conferito incarico a Computershare S.p.A. – con sede in Milano via Lorenzo Mascheroni 19 – di rappresentare gli azionisti ai sensi dell'art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/98 e del citato Decreto Legge (il "Rappresentante Designato"). Gli azionisti che volessero intervenire in Assemblea dovranno pertanto conferire al Rappresentante Designato la delega – con le istruzioni di voto – su tutte o alcune delle proposte di delibera in merito agli argomenti all'ordine del giorno utilizzando lo specifico modulo di delega, predisposto dallo stesso Rappresentante Designato in accordo con la Società, disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) (sezione "Corporate Governance-Assemblea 2023").

Il modulo di delega con le istruzioni di voto dovrà essere trasmesso seguendo le istruzioni presenti sul modulo stesso entro il secondo giorno di mercato aperto precedente l'assemblea ossia entro il 18 maggio 2023 in relazione alla prima convocazione ed entro il 19 maggio 2023 in relazione alla seconda convocazione ed entro gli stessi termini la delega potrà essere revocata.

La delega, in tal modo conferita, ha effetto per le sole proposte in relazione alle quali siano state conferite istruzioni di voto.

Si precisa inoltre che al Rappresentante Designato possono essere altresì conferite deleghe o subdeleghe ai sensi dell'art. 135-*novies* del TUF, in deroga all'art. 135-*undecies*, comma 4 del D. Lgs. n. 58/98 esclusivamente mediante il modulo disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) (sezione "Corporate Governance-Assemblea 2023") e dovrà essere trasmesso seguendo le istruzioni presenti nel modulo stesso, entro il giorno di mercato aperto precedente l'assemblea, ossia entro il 19 maggio 2023 in relazione alla prima convocazione ed entro il 22 maggio 2023 in relazione alla seconda convocazione.

Il conferimento della delega al Rappresentante Designato non comporta spese per il delegante (fatta eccezione per le eventuali spese di spedizione).

Si precisa che le azioni per le quali è stata conferita la delega, anche parziale, sono computate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea. In relazione alle proposte per le quali non siano state conferite istruzioni di voto, le azioni non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione delle delibere.

Il Rappresentante Designato sarà disponibile per chiarimenti o informazioni al numero 0246776815 oppure all'indirizzo di posta elettronica [ufficiomi@computershare.it](mailto:ufficiomi@computershare.it).

L'intervento all'Assemblea dei soggetti legittimati (i componenti degli Organi sociali, il Segretario incaricato e il Rappresentante Designato), potrà avvenire anche (o esclusivamente) mediante mezzi di telecomunicazione con le modalità ad essi individualmente comunicate, nel rispetto delle disposizioni normative applicabili.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzioni affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti

che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Altri diritti degli Azionisti. In relazione al fatto che l'intervento in Assemblea è previsto esclusivamente tramite il Rappresentante Designato, gli azionisti legittimati che intendono formulare proposte di deliberazione e di votazione sugli argomenti all'ordine del giorno dovranno presentarle entro l'8 maggio 2023. Le proposte di delibera dovranno essere corredate da una certificazione di possesso azionario alla *record date* (11 maggio 2023) rilasciata ai sensi dell'art. 83 sexies del TUF. Le proposte di delibera conterranno la riserva ad inviare le certificazioni attestanti il possesso azionario entro il successivo 16 maggio 2023. Tali proposte saranno pubblicate senza indugio e comunque entro il 17 maggio 2023 sul sito internet della Società al fine di mettere in grado gli aventi diritto al voto di esprimersi consapevolmente anche tenendo conto di tali nuove proposte e consentire al Rappresentante Designato di raccogliere istruzioni di voto eventualmente anche sulle medesime. Ai fini di quanto precede, la Società si riserva di verificare la pertinenza delle proposte rispetto agli argomenti all'ordine del giorno, la completezza delle stesse e la loro conformità alla normativa applicabile, nonché la legittimazione dei proponenti.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu) entro sette giorni di mercato aperto precedenti la data dell'assemblea (ossia entro il 11 maggio 2023). Ai fini dell'esercizio di tale diritto, dovrà pervenire alla Società l'apposita comunicazione rilasciata dagli intermediari depositari delle azioni di titolarità dell'azionista. In tal caso, le risposte saranno fornite almeno tre giorni di mercato aperto prima dell'assemblea, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto, anche mediante pubblicazione sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) nella sezione "*Corporate Governance-Assemblea 2023*" e la titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla data indicata nell'articolo 83-sexies, comma 2, del D.Lgs. n. 58/98.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile dell'11 maggio 2023 (*record date*) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente all'11 maggio 2023 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Bastogi S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese la relazione sulle politiche di remunerazione e i compensi corrisposti, la relazione illustrativa del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, viene depositata presso la sede legale di Bastogi S.p.A. e pubblicata sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) nella sezione "*Corporate Governance-Assemblea 2023*", nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com). Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Bastogi S.p.A., presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "*eMarket Storage*" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Marco R. Cabassi