



158° Esercizio

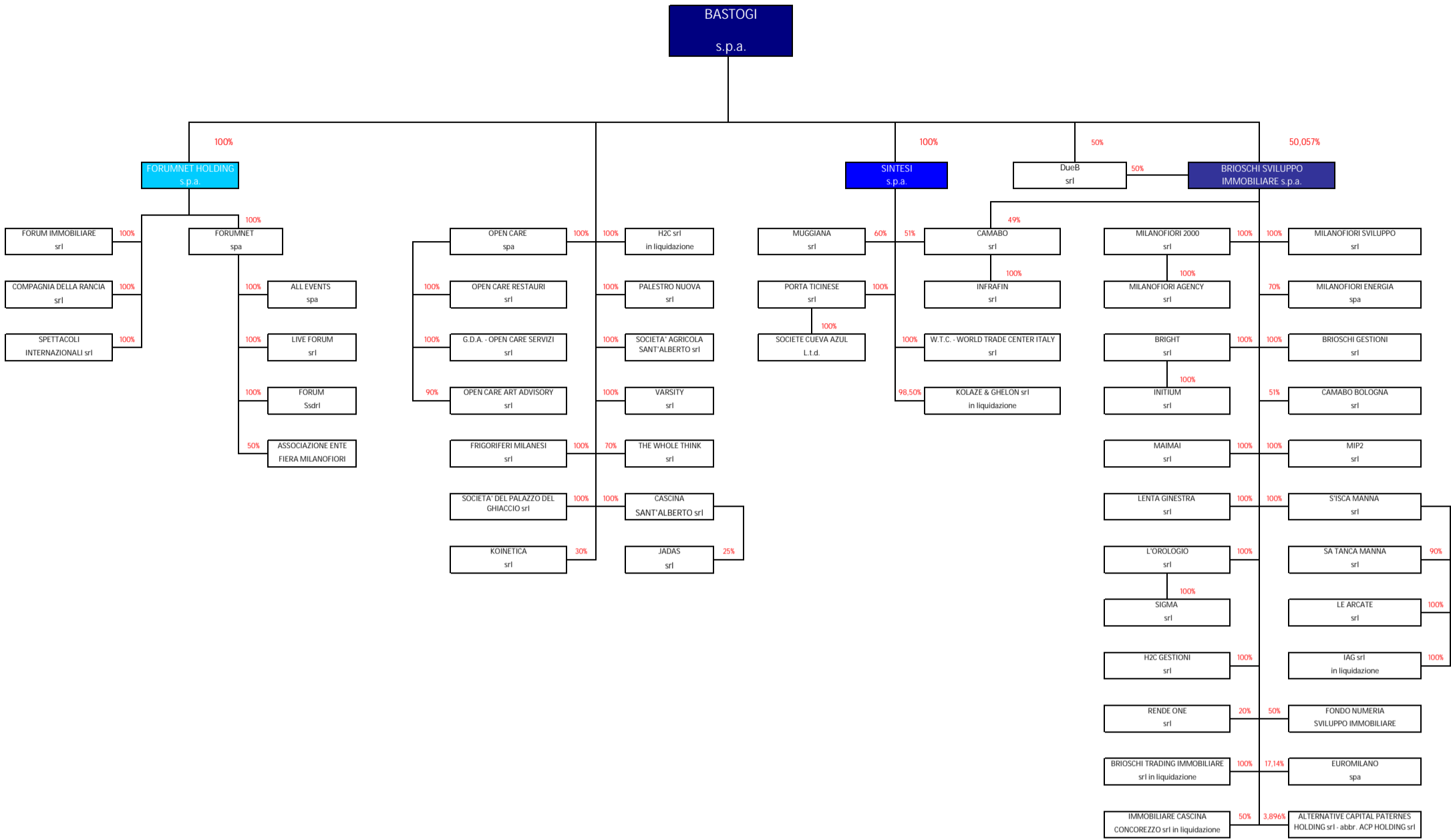
Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione
del 15 aprile 2020)**

Indice

Struttura del Gruppo	pag. 4
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 7
La storia	pag. 9
L'azionariato	pag. 10
Il titolo	pag. 10
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	pag. 11
Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi	pag. 28
Dati sintetici consolidati	pag. 30
Settori di attività	pag. 33
Principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 39
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 46
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 54
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 55
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 56
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 56
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 57
Altre informazioni	pag. 69
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 70
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2019	pag. 100
Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi	pag. 101
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 102
Conto economico complessivo consolidato	pag. 103
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 104
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 106
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 107
Note esplicative	pag. 109
Principi contabili significativi	pag. 109
Commento dei prospetti contabili	pag. 131
Allegati	pag. 182
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 183
Relazione della Società di Revisione	pag. 184

Bilancio separato di Bastogi spa	pag. 194
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 195
Conto economico complessivo	pag. 195
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 196
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 198
Rendiconto finanziario	pag. 199
Note esplicative	pag. 202
Principi contabili significativi	pag. 202
Commento dei prospetti contabili	pag. 217
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 249
Relazione della Società di Revisione	pag. 250
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 260



Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Marco Cabassi
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Sara M. Barbè Giulio Ferrari Rebeca Gómez Tafalla Maria Adelaide Marchesoni Fabio Silva

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Gigliola Villa
Sindaci effettivi	Roberto Castoldi Walter Cecconi
Sindaci supplenti	Ambrogio Brambilla Alberto Rimoldi

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers SpA

Disclaimer

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

Il Gruppo

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

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

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet);
- Arte e Cultura (Gruppo Open Care, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- 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%), in Sintesi (100%), 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 fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

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.

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 valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

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

Insieme al Palazzo dello Sport di Roma, il 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, che include gli immobili di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi e della Società del Palazzo del Ghiaccio.

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. 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.

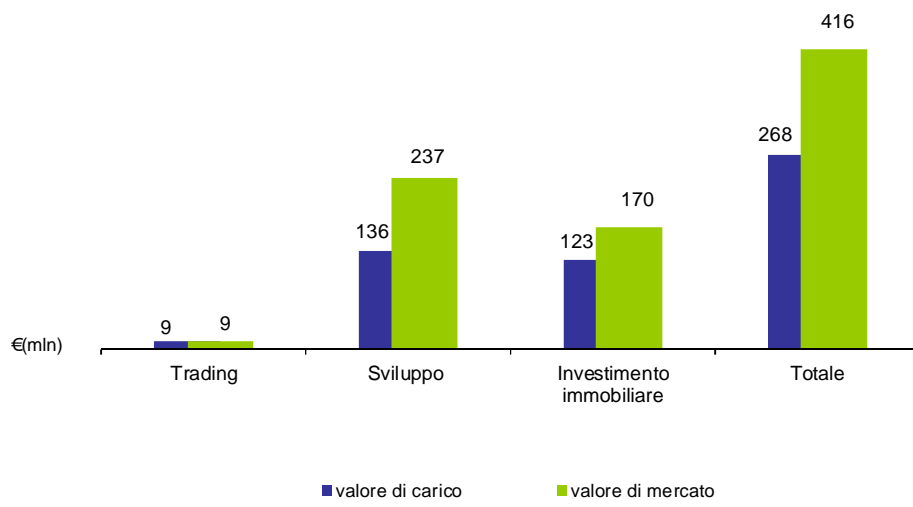
Il comparto è oggi sede di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

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 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 tessili 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 2019, il patrimonio immobiliare ammonta a 334 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 268 milioni di euro, e beni strumentali per 66 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, Immobiliare Cascina Concorezzo) rispettivamente proprietarie di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Al 31 dicembre 2019, anche secondo le valutazioni dei periti indipendenti (CBRE Valuation Spa, YARD Srl e Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico), il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 416 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 268 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio per principale destinazione di progetto.



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 Milanese, di cui rileva l’83,11% del capitale sociale.

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

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

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

2007 - Nel giugno del 2007 Bastogi dà avvio alla realizzazione di un progetto imprenditoriale relativo alla gestione e allo sviluppo di attività alberghiere (H2C).

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

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

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

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

2019 - Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di due ulteriori edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord.

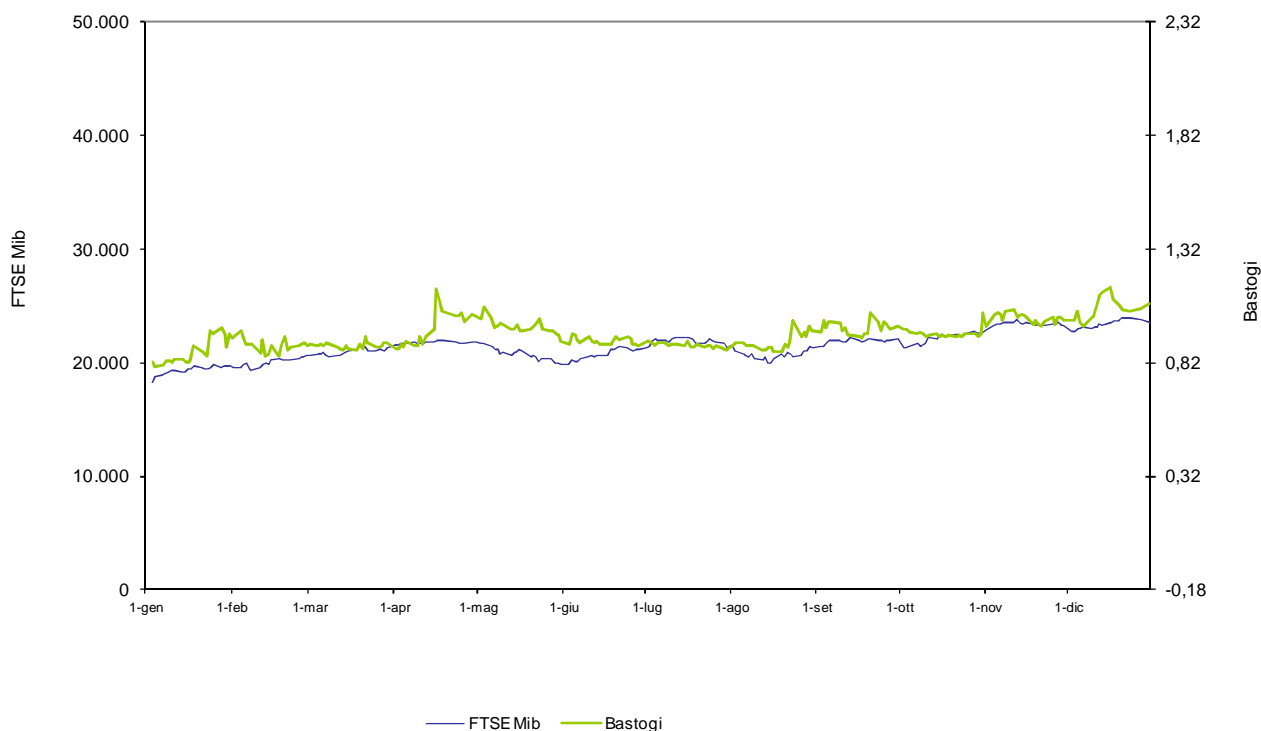
L'azionariato

Al 14 aprile 2020, 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	23,22%
Marco Roberto Cabassi	20,83%
Maria Chiara Cabassi	15,49%
Mariagabriella Cabassi	15,43%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	10,79%

Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2019 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 28,5 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI (ai sensi dell'articolo 123-bis TUF)

Premessa

La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), aggiornata al 15 aprile 2020, illustra il sistema di Corporate Governance di Bastogi spa (di seguito, "Bastogi") in vigore nel corso dell'esercizio 2019. Secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la Relazione fornisce una descrizione generale del sistema di governo societario e degli assetti proprietari, nonché riporta le informazioni in merito ai principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri indicati nel Codice di Autodisciplina delle società quotate italiane (di seguito, il "Codice di Autodisciplina") elaborato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana spa, da ultimo aggiornato nel luglio 2018 e, sostanzialmente, anche del nuovo Codice di Corporate Governance, non ancora in vigore, che sostituirà il Codice di Autodisciplina. La Relazione illustra inoltre le principali pratiche di governance, i meccanismi di funzionamento degli organi societari e il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Bastogi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 25 giugno 2020, in prima convocazione, e per il 26 giugno 2020, in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, l'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2019. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico e pubblicata sul sito internet della Società (www.bastogi.com) nella sezione Corporate Governance, nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

Profilo dell'emittente

Alla data della Relazione, il capitale sociale di Bastogi è di 49.116.015,00 euro ed è costituito da 123.612.844 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri che rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio Sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 24 maggio 2018 per il triennio 2018-2020, ovvero fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci (ad eccezione di quelli eventualmente attribuiti per incarichi speciali), alla responsabilità degli amministratori, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e, in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 27 giugno 2013, su proposta motivata dell'organo di controllo, l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers spa, per nove esercizi a partire dal 2013.

Dall'1 dicembre 2008, Bastogi e le sue 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 le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Bastogi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del Codice Etico adottato dalla Società a partire dal 2004.

La Società rientra nella definizione di “PMI” di cui all’art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, e dell’art. 2 ter del Regolamento Emittenti Consob, sulla base del valore medio di capitalizzazione, includendo le azioni proprie, e di fatturato (considerando i ricavi delle vendite e delle prestazioni e i proventi ed altri ricavi) degli ultimi tre anni, così come riportato nella seguente tabella:

Fatturato (in migliaia di euro)			Capitalizzazione (in migliaia di euro)		
2019	2018	2017	2019	2018	2017
51.388	90.347	83.131	116.867	123.555	148.036

Informazioni sugli assetti proprietari

Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Bastogi al 31 dicembre 2019 è pari a 49.116.015 euro ed è composto da 123.612.844 azioni ordinarie (includendo le azioni proprie) prive di valore nominale.

Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana spa, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

Restrizioni al trasferimento delle azioni

Alla data della Relazione non sussistono restrizioni al trasferimento delle azioni della Società.

Partecipazioni rilevanti nel capitale sociale

Alla data della Relazione, 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:

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % sul capitale ordinario	Quota % sul capitale votante*
Matteo Giuseppe Cabassi	Matteo Giuseppe Cabassi	23,22%	23,22%
Marco Roberto Cabassi	Marco Roberto Cabassi	20,83%	20,83%
Maria Chiara Cabassi	Maria Chiara Cabassi	15,49%	15,49%
Mariagabriella Cabassi	Mariagabriella Cabassi	15,43%	15,43%
Paolo Andrea Colombo	Merfin S.S.	5,94%	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	Bastogi (azioni proprie)	10,79%	10,79%

* Si ricorda che le azioni proprie sono da considerarsi azioni votanti il cui diritto di voto è solo temporaneamente sospeso ai sensi di legge.

Titoli che conferiscono diritti speciali di controllo

Alla data della Relazione non sono stati emessi titoli che conferiscono diritti speciali di controllo.

Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto

Alla data della Relazione non è previsto un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

Restrizioni al diritto di voto

Alla data della Relazione non sono previste restrizioni al diritto di voto ad eccezione della sospensione del diritto di voto a norma del comma 2 dell'art. 2357-ter del codice civile relativamente alle n. 13.339.580 azioni proprie.

Accordi tra azionisti

Non risultano accordi tra soci rilevanti, ai sensi dell'art. 122 del TUF.

Clausole di change of control e disposizioni statutarie in materia di OPA

Alla data della Relazione, né Bastogi, né le società controllate, hanno sottoscritto accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo di Bastogi, ovvero delle società controllate, ad esclusione di alcuni accordi di finanziamento che prevedono clausole di decadenza in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Bastogi o di sue controllate (se non preventivamente autorizzato dalle controparti bancarie). In particolare si fa riferimento al leasing finanziario sottoscritto tra Milanofiori 2000 e un pool di istituti di credito, avente ad oggetto la piazza commerciale del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (Milano); al contratto di finanziamento in pool stipulato dalla controllata Milanofiori Sviluppo srl finalizzato alla realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori Nord (Assago); al contratto di finanziamento erogato da GE Capital Interbanca (ora Banca IFIS) e Banca Nazionale del Lavoro a Frigoriferi Milanesi; e al contratto di finanziamento sottoscritto da Forum Immobiliare srl con Banco BPM.

In materia di OPA, lo Statuto vigente non prevede deroghe alle disposizioni previste dall'art. 104, commi 1 e 1-bis del TUF e non prevede l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis, commi 2 e 3 del TUF.

Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie

Il capitale sociale può essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria che, a tal fine, può conferire al Consiglio di Amministrazione apposita delega ai sensi e per gli effetti dell'art. 2443 C.C.. Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, la società può acquistare azioni proprie nei limiti e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti. Il 15 ottobre 2014 l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione alla disposizione delle azioni proprie rivenienti dalla fusione di Raggio di Luna in Bastogi, ai sensi dell'articolo 2357-ter, comma 1, del C.C..

Attività di direzione e coordinamento

Alla data della Relazione, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti, ai sensi dell'art. 2497 C.C..

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis del TUF, comma primo, lettera I, inerenti la nomina e la sostituzione degli amministratori, e le informazioni riguardo i piani di successione sono fornite nella sezione dedicata al Consiglio di Amministrazione. Le informazioni relative all'indennità a favore degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o altre ipotesi di cessazione del rapporto a seguito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto sono invece contenute nella Relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art.123-ter del TUF.

Compliance

Bastogi aderisce al Codice di Autodisciplina (accessibile sul sito web di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/codice.htm), avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di Corporate Governance ai principi e criteri applicativi previsti dal citato Codice. L'adesione al Codice di Autodisciplina, formalizzata con delibera consiliare il 12 novembre

2012, è commisurata alle dimensioni della Società. A partire dall'1 dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo. Tali documenti sono disponibili sul sito della Società nella sezione *Corporate Governance*. Bastogi e le sue controllate non sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate Governance del Gruppo.

Consiglio di Amministrazione

Nomina e sostituzione degli amministratori e modifiche statutarie

Ai sensi dello Statuto vigente, la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione è effettuata dall'Assemblea ordinaria sulla base di liste presentate dai soci, nelle quali devono essere indicati non più di 7 candidati elencati in ordine progressivo. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo, arrotondato per eccesso all'unità superiore, dei candidati.

Hanno diritto a presentare le liste i soci che rappresentino, da soli o insieme ad altri, almeno un quarantesimo del capitale sociale. Come previsto dall'art. 147-ter del TUF, le liste devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione, unitamente ai curricula professionali dei candidati e alla dichiarazione di accettazione dell'incarico e di inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità. Le liste sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della società e con le altre modalità previste dal Regolamento Emittenti, almeno 21 giorni prima dell'Assemblea.

La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società, la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Le liste devono inoltre indicare i candidati in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. L'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione avviene selezionando dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella stessa, tutti gli amministratori, secondo il numero fissato dall'Assemblea, eccetto l'amministratore riservato alla lista di minoranza. Tra le restanti liste non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, risulta eletto amministratore il primo candidato della lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. In caso di parità di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risulta eletto il primo candidato della lista che ottiene la maggioranza semplice dei voti ed è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente.

Lo Statuto, in conformità con la normativa regolamentare vigente, al fine di favorire la presentazione di liste di minoranza, vieta ai soci assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 C.C., o appartenenti al medesimo gruppo, o partecipanti a un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, di presentare o di votare più di una lista per la nomina degli amministratori. Lo Statuto prevede che, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare, per dimissioni o per altre cause, uno o più componenti del Consiglio di Amministrazione senza che venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione provvede alla loro sostituzione per cooptazione, secondo quanto disposto dall'art. 2386 C.C.. Qualora dovesse invece cessare l'incarico di almeno la metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione e deve essere convocata d'urgenza un'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

A fronte delle dimensioni della Società e del rispetto dei termini del mandato dimostrato dai consiglieri nel tempo, non sono stati istituiti piani di successione per la sostituzione degli amministratori esecutivi. Per quanto concerne le modifiche statutarie, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, l'Assemblea straordinaria adotta le delibere concernenti le variazioni da apportare allo Statuto della Società e sulle altre materie di sua competenza, fermo restando quanto previsto dall'art. 2365, comma 2 C.C. e dall'art. 29 dello Statuto.

Composizione

Ai sensi dello Statuto vigente, il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri variabile da un minimo di 3 a un massimo di 7. Gli amministratori rimangono in carica per un periodo non superiore a 3 esercizi e possono essere rieletti a norma dell'art. 2383 C.C.. L'Assemblea del 24 maggio 2018 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino all'approvazione del

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e, sulla base dell'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi ha nominato i signori: Marco Cabassi (presidente), Andrea Raschi (amministratore delegato), Sara Barbé, Giulio Ferrari, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni e Fabio Silva.

Nella tabella che segue si riporta la composizione al 31 dicembre 2019 del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro. Per i curricula professionali di ciascun amministratore si rimanda al sito internet della società (www.bastogi.com) nella sezione *Corporate Governance*.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Prima nomina ²	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi ⁴
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina ³		
Marco Cabassi	Presidente	24/05/18	M	15/06/15	*				100%	-
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	24/05/18	M	29/04/09	*				100%	-
Sara Barbé	Consigliere	24/05/18	M	15/06/15		*	*	*	83%	-
Giulio Ferrari	Consigliere	24/05/18	M	29/04/09		*			100%	-
Rebeca Gómez Tafalla	Consigliere	24/05/18	M	24/05/18		*	*	*	100%	-
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	24/05/18	M	27/04/12		*	*	*	83%	-
Fabio Silva	Consigliere	24/05/18	M	15/06/15		*	*	*	100%	1

¹ La M/m indica se l'amministratore è stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una lista di minoranza (m).

² In questa colonna viene indicata la data di prima nomina dei consiglieri che hanno ricoperto continuativamente l'incarico nel Consiglio di Amministrazione.

³ Secondo i criteri stabiliti dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina.

⁴ In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2019:

- Consiglio di Amministrazione: 6;
- Comitato controllo e rischi: 12;
- Comitato remunerazioni e nomine: 1.

Nella tabella di seguito si riporta la situazione al 31 dicembre 2019 relativa ai comitati interni al Consiglio di Amministrazione.

Componenti	Comitato per le remunerazioni e nomine		Comitato controllo e rischi	
	Carica	%presenza riunioni del comitato	Carica	%presenza riunioni del comitato
Sara Barbé	Membro	100%	Membro	83%
Rebeca Gómez Tafalla	Membro	100%		
Maria Adelaide Marchesoni			Presidente	100%
Fabio Silva	Presidente	100%	Membro	92%

Politiche di diversità

La società considera da sempre la diversità una ricchezza e assicura l'uguaglianza delle opportunità, osservando quanto prescritto dalla normativa vigente nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A., in merito alla composizione degli organi di amministrazione su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Al 31 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione è composto da membri con un'età media di circa 54 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, legale, culturale e sociale.

In merito al genere, la Società ha sempre ritenuto normale un'alta percentuale di donne in Consiglio. Inoltre nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Bastogi prevedono che il meccanismo di elezione del Consiglio di Amministrazione tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei consiglieri.

Al 31 dicembre 2019 il genere meno rappresentato del Consiglio di Amministrazione esprime il 43% dei membri ed è presente in tutti i comitati interni al Consiglio.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha espresso il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, reputando idoneo procedere di volta in volta ad una verifica del cumulo degli incarichi ricoperti. All'esito della verifica da ultimo condotta degli incarichi ricoperti dagli amministratori in altre società, il Consiglio di Amministrazione – alla luce, tra l'altro, del contenuto numero e della natura degli altri incarichi ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione – ha ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore nella Società. Al 31 dicembre 2019 un solo consigliere ricopre incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Induction Programme

L'informativa fornita durante le riunioni consiliari consente agli amministratori di ottenere un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e delle loro evoluzioni, nonché del relativo quadro normativo e autoregolamentare di riferimento. Il presidente e l'amministratore delegato favoriscono inoltre incontri tra gli amministratori e i responsabili delle diverse funzioni aziendali al fine di garantire la possibilità di ottenere approfondimenti e chiarimenti sulle attività e sui progetti del Gruppo, nonché sul quadro normativo e autoregolamentare di riferimento.

Ruolo del Consiglio di Amministrazione (riunioni e compiti)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 6 riunioni: 28 marzo, 15 aprile, 14 maggio, 10 luglio, 27 settembre, 14 novembre, con una regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente superiore all'ora e mezza. Alla data della Relazione, per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato due riunioni per l'approvazione dei conti periodici, ed ha già tenuto un ulteriore incontro nei primi mesi dell'anno.

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Bastogi e delle società dalla stessa controllate.

Ai sensi dell'art. 29 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Bastogi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e di alcune sue controllate, il sistema di governo societario di Bastogi e la struttura del Gruppo di cui la Società è a capo. Nel corso del 2019, il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dall'internal audit, dal Collegio Sindacale e dall'organismo di vigilanza, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo implementato ai sensi del d.lgs. 231/2001.

In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione del 24 maggio 2018, ha deliberato la ripartizione dell'intero emolumento annuo stabilito dall'Assemblea dei soci, determinando il compenso spettante a ciascun amministratore. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione riferisce al Collegio Sindacale sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e

patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società dalla stessa controllate, ivi comprese le operazioni con parti correlate o in potenziale conflitto di interessi, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari applicabili.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e assunto deliberazioni in merito all'andamento della gestione, ai risultati consuntivi dell'esercizio precedente ed alla relazione semestrale, alle proposte relative alle operazioni mobiliari e immobiliari significative di Bastogi e delle sue controllate e alle proposte da presentare in Assemblea. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione esamina ed approva in via preventiva le operazioni di Bastogi e delle società dalla stessa controllate che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, ovvero in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi. Il Consiglio di Amministrazione riceve con un anticipo, generalmente, di almeno un paio di giorni e in ogni caso commisurato alla natura e al numero degli argomenti posti all'ordine del giorno la documentazione necessaria per partecipare consapevolmente alle riunioni consiliari.

Con riferimento alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati, gli amministratori ritengono che la composizione ed il funzionamento del Consiglio di Amministrazione siano adeguati rispetto alle esigenze gestionali ed organizzative della Società, tenuto conto della presenza, alla data della presente Relazione, di 5 amministratori non esecutivi – di cui 4 indipendenti – i quali garantiscono altresì un'ideale composizione dei comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

Nel corso del 2019 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di intraprendere un processo di autovalutazione in merito al proprio organo di governo, valutandone il funzionamento e l'adeguatezza dei suoi processi.

Per l'autovalutazione, Bastogi ha deciso di avvalersi dell'esperienza professionale del consigliere indipendente Sara Barbé e del coordinamento e delle competenze del comitato per le remunerazioni e nomine. Dal processo di autovalutazione sono emersi aspetti apprezzati e ritenuti essenziali per il buon funzionamento del Consiglio e alcune opportunità di ottimizzazione.

Alla data della Relazione, l'Assemblea non ha autorizzato deroghe al divieto di concorrenza previsto ai sensi dell'art. 2390 C.C..

Organi delegati

Ai sensi dello Statuto e della normativa vigente la carica di presidente del Consiglio di Amministrazione spetta al candidato indicato per primo nella lista, presentata dai soci per la nomina degli amministratori, eletta con il maggior numero di voti. Il Consiglio di Amministrazione può eleggere inoltre uno o più vice presidenti e, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2381 C.C., può nominare uno o più amministratori delegati. Il 24 maggio 2018 l'Assemblea ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione sulla base del meccanismo del voto di lista; è stato pertanto nominato presidente il primo candidato – Marco Cabassi – indicato sull'unica lista pervenuta alla Società, presentata dall'azionista Marco Cabassi stesso. In pari data il Consiglio di Amministrazione ha attribuito al presidente tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, con l'esclusione di quelli riservati all'assemblea dalla legge o dallo statuto, nonché delle seguenti operazioni, che rimangono di competenza del Consiglio di Amministrazione:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, ivi compresi contratti di locazione anche finanziaria, oltre l'importo di 1 milioni di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali oltre l'importo di 5 milioni di euro per singolo atto;
- transazioni oltre l'importo di 1 milioni di euro per ciascuna pratica;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500 migliaia di euro.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione, a cui spetta la rappresentanza legale della Società ai sensi dell'art. 31 dello Statuto, è inoltre incaricato di coordinare l'attività del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea, di guidare lo svolgimento delle relative riunioni e di potere nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione.

Sempre nella riunione del 24 maggio 2018, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Andrea Raschi amministratore delegato della Società, attribuendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, ivi compresi contratti di locazione anche finanziaria, oltre l'importo di 1 milione di euro per singolo atto;

- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali oltre l'importo di 5 milioni di euro per singolo atto;
- transazioni oltre l'importo di 1 milione di euro per ciascuna pratica;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500 migliaia di euro;
- supporto finanziario alle controllate oltre l'importo di 1 milione di euro.

All'amministratore delegato è inoltre attribuita la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione; e spetta riferire, con periodicità almeno trimestrale, al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

Altri Consiglieri esecutivi

Al 31 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione si compone di 2 amministratori esecutivi e 5 amministratori non esecutivi, ossia non titolari di deleghe o funzioni direttive in Bastogi o in altre società dalla stessa controllate. Sono consiglieri esecutivi l'amministratore delegato Andrea Raschi e il presidente Marco Cabassi. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre conferito un incarico al consigliere avv. Giulio Ferrari per la supervisione generale degli affari legali della Società. Gli amministratori non esecutivi supportano le discussioni del Consiglio di Amministrazione proponendo un esame degli argomenti di discussione alla luce delle rispettive specifiche competenze al fine di facilitare l'adozione di deliberazioni consapevoli, allineate con l'interesse sociale. Nel corso dell'esercizio, gli amministratori esecutivi hanno partecipato costantemente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Amministratori indipendenti

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto, tra gli interessi della società e quelli dell'azionista di controllo, siano valutati con indipendenza di giudizio. Il Consiglio di Amministrazione ha verificato sempre alla presenza dei sindaci, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, nella prima riunione consiliare dell'esercizio. Attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri, il Consiglio ha accertato che gli amministratori Sara Barbé, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni e Fabio Silva risultano indipendenti a norma dell'art. 147-ter, comma 4, del TUF e dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno tenuto un incontro in assenza degli altri amministratori e hanno avuto modo di confrontarsi in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni e nomine.

Lead Independent Director

Il Consiglio di Amministrazione, conformemente a quanto previsto nel Codice di Autodisciplina delle società quotate, ha provveduto a designare il 24 maggio 2018, quale Lead Independent Director, l'amministratore indipendente Maria Adelaide Marchesoni. Il Lead Independent Director, nell'ambito del mandato ricevuto, partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Controllo e Rischi e, come per il passato, anche per l'esercizio 2019 è stata costantemente in contatto con il Presidente del Consiglio di Amministrazione anche al fine di un costante miglioramento del processo di informativa consiliare.

Trattamento delle informazioni societarie

Fin dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha regolato le modalità di comunicazione all'esterno delle informazioni price sensitive relative alla società, stabilendo un unico ed esclusivo canale per la diffusione delle comunicazioni, secondo le modalità indicate dal TUF. A partire dal 2006 il Consiglio di Amministrazione ha

adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo coerente alle disposizioni del d.lgs. 231/2001 ed alla nuova normativa relativa agli abusi di mercato. In seguito alle novità apportate al TUF in materia di market abuse, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre sempre nel 2006 il "Registro degli Insider", disciplinandone la gestione con l'adozione di una specifica procedura. Tale procedura contiene le norme per l'istituzione e l'aggiornamento del registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate. Tale procedura e il Registro degli Insider sono stati in seguito adeguati alla disciplina entrata in vigore il 3 luglio 2016 per effetto, in particolare, del Regolamento 596/2014 del Parlamento Europeo e del Regolamento di esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione europea.

In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della società, o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento, aggiornato nel tempo e, da ultimo, in attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato, integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di internal dealing e disciplina le modalità di comunicazione alla società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle comunicazioni. La procedura aggiornata è consultabile sul sito internet della Società (www.bastogi.com) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

Comitati interni al consiglio

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono stati istituiti il comitato per le remunerazioni e nomine ed il comitato controllo e rischi che svolge anche le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate.

Comitato per le remunerazioni e nomine

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni e nomine composto da amministratori non esecutivi e indipendenti. Al 31 dicembre 2019 il comitato per le remunerazioni e nomine risulta composto dai consiglieri indipendenti Sara Barbé, Rebeca Gómez Tafalla e Fabio Silva (presidente del comitato); ad ogni membro è riconosciuto un compenso annuo lordo di 1.000 euro. Il comitato per le remunerazioni e nomine è l'organo incaricato, tra l'altro, di formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso degli amministratori con deleghe e cariche particolari, di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dagli organi delegati, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, nonché di formulare pareri al consiglio di amministrazione in merito alla dimensione e alla composizione dello stesso, di proporre candidati alla carica di amministratore nei casi di cooptazione, ove occorra sostituire amministratori indipendenti, di coadiuvare il consiglio che ritenga di esprimere il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco e di sovrintendere alle attività di autovalutazione periodica. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2019, il comitato ha tenuto una riunione, della quale è stato redatto verbale, per procedere, tra l'altro, alla valutazione periodica dei criteri e della politica di remunerazione e per esaminare la bozza della relazione sulla remunerazione. Al comitato per le remunerazioni e nomine non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Remunerazione degli amministratori

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 30 dello

Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni e nomine. Con delibera del 24 maggio 2018, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro annui lordi, importo che il Consiglio stesso ha deliberato di ripartire in parti uguali tra ciascuno dei suoi componenti. In aggiunta a tale compenso, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, sempre il 24 maggio 2018 ha disposto di riconoscere agli amministratori membri del comitato per le remunerazioni e nomine 1.000 euro lordi annui ciascuno, ed a ciascun componente del comitato controllo e rischi 7.000 euro lordi annui. Il 27 giugno 2018, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni e nomine, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso stabilito dall'Assemblea, un compenso a norma dell'art. 2389 comma 3 C.C. di 150.000 euro lordi annui al presidente Marco Cabassi, di 150.000 euro lordi annui all'amministratore delegato Andrea Raschi e di 35.000 euro lordi annui all'avv. Giulio Ferrari.

Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2019, si rimanda alla Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Si specifica infine che alla data della Relazione non sono stati sottoscritti accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità a favore degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o altre ipotesi di cessazione del rapporto, a seguito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto.

Comitato controllo e rischi

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi che deve essere composto da amministratori non esecutivi, per la maggioranza indipendenti. Al 31 dicembre 2019 risultano membri del comitato i consiglieri Maria Adelaide Marchesoni (presidente del comitato), Sara Barbé e Fabio Silva, tutti non esecutivi e in possesso dei requisiti di indipendenza secondo i criteri previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di rischi individuati con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

- (i) assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti fornendo pareri preventivi in materia di controllo e gestione dei rischi;
- (ii) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (iii) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- (iv) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- (v) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
- (vi) potere chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al presidente del Collegio Sindacale;
- (vii) riferire al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (viii) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievole di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel corso dell'esercizio, il comitato controllo e rischi ha tenuto 12 riunioni, della durata media di circa due ore, delle quali è stato redatto verbale. Per l'esercizio 2020 sono stati attualmente programmati 8 incontri, di cui uno già svoltosi. Nello svolgimento delle sue funzioni, il comitato controllo e rischi ha avuto accesso alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti. Tra le attività svolte si segnalano i lavori, in collaborazione con i sindaci, i revisori e il personale interno preposto, finalizzati alla valutazione in merito al corretto utilizzo dei principi contabili e all'efficacia del processo di revisione legale dei conti, e i lavori di monitoraggio del sistema di controllo interno e del piano di audit affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Infine, il Comitato ha assunto le funzioni di comitato parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

La Società ha definito una struttura organizzativa e un insieme di regole e procedure, volti a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. A livello organizzativo, la Società si è dotata di una struttura centralizzata che presidia e coordina lo svolgimento delle attività operative e si occupa degli adempimenti amministrativi, societari e fiscali, contribuendo a garantire l'efficienza delle operazioni aziendali e l'affidabilità dell'informazione finanziaria, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. La presenza costante in Società degli organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria del comitato controllo e rischi, esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno, valutando periodicamente l'adeguatezza e il corretto funzionamento delle procedure con riferimento alla gestione dei rischi aziendali.

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Alla data della Relazione, la Società non ha ritenuto di nominare un amministratore incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, dal momento che tale funzione viene già sostanzialmente ricoperta dagli organi delegati.

Responsabile della funzione di internal audit

Il Consiglio di Amministrazione, riconoscendo l'importanza attribuita dal Codice di Autodisciplina al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ha valutato opportuno istituire la funzione di internal audit, ponendola a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione e, su proposta dell'amministratore delegato, con parere favorevole del Comitato controllo e rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di affidare l'incarico internamente alla dott.ssa Giovanna Galasso. Alla funzione non sono state destinate risorse specifiche ma, laddove necessario, è stata data facoltà di avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

Nel corso dell'esercizio l'internal audit:

- (i) ha verificato l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- (ii) ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- (iii) con riferimento agli audit effettuati, ha predisposto relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sull'attività svolta, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento, oltre che una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Nel corso del 2019, in particolare, in ottemperanza a quanto previsto nel piano di audit, sono state svolte attività di verifica, tra l'altro, in materia di acquisti, di sicurezza sul lavoro, di licenze e autorizzazioni, di progetti di sviluppo immobiliare ed un monitoraggio degli audit svolti negli anni precedenti; l'internal audit ha anche svolto attività di supporto a favore dell'Organismo di Vigilanza.

Modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001

Il Consiglio di Amministrazione, a partire dal 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo, ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un organismo di vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. Il 24 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha nominato l'organismo di vigilanza per il triennio 2018-2020, confermando l'incarico a Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, internal audit della Società, e nominando l'amministratore indipendente Fabio Silva.

Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza si è riunito con continuità e ha effettuato verifiche e monitoraggi nelle aree a rischio reato maggiormente sensibili, in ragione del piano di attività predisposto. L'Organismo di Vigilanza ha infine svolto il consueto scambio informativo con l'organo dirigente della Società, con il Collegio Sindacale e con la Società di Revisione.

Società di revisione legale dei conti

Con delibera assembleare il 27 giugno 2013 è stato conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers spa, per nove esercizi a partire dal 2013, per un corrispettivo annuo di 42.500 euro. Nel 2015, in ragione del mutato perimetro di attività e delle maggiori dimensioni del Gruppo Bastogi per effetto dell'incorporazione dell'ex controllante Raggio di Luna S.p.A., il corrispettivo dell'incarico di revisione è stato adeguato e quantificato in 87.500 euro annui, con efficacia dall'1 gennaio 2015.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, previo parere obbligatorio del Collegio Sindacale, nomina il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari tra soggetti in possesso di diploma di laurea in discipline economiche o giuridiche e di un'esperienza almeno triennale maturata in posizione di adeguata responsabilità presso l'area amministrativa, finanziaria, del controllo di gestione o in analoghi settori. Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve inoltre possedere, pena decadenza dalla carica, i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. Il 24 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Fabio Crosta, dirigente della società laureato in discipline economiche con una consolidata esperienza professionale nell'area amministrativa e finanziaria.

Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Il coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è garantito da un processo di condivisione delle attività e delle risultanze delle analisi condotte dai diversi soggetti preposti, riferite periodicamente al Consiglio di Amministrazione. Nel corso dell'esercizio il comitato controllo e rischi si è riunito con cadenza regolare con il responsabile della funzione di internal audit, il Collegio Sindacale, il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e l'organismo di vigilanza.

Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria

Premessa

Il sistema di controllo interno relativo al processo di informativa finanziaria deve essere considerato parte integrante del sistema generale di gestione dei rischi finalizzato a perseguire gli obiettivi aziendali. In relazione al processo di informativa finanziaria, le finalità sottostanti possono essere identificate nell'attendibilità,

accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa stessa. Le valutazioni periodiche del sistema di controllo interno sul processo di informativa finanziaria sono predisposte al fine di accertare il reale raggiungimento degli obiettivi preposti. Tali attività vengono sviluppate sulla base delle indicazioni esistenti a tale riguardo nella normativa e nei regolamenti di riferimento tra cui:

- Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF);
- Legge 28 dicembre 2005 n. 262 (e successive modifiche, tra cui il decreto legislativo di recepimento della cosiddetta direttiva Transparency approvato il 30 ottobre 2007) in tema di redazione dei documenti contabili societari;
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso il 4 maggio 2007 "Attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e degli organi amministrativi delegati sul bilancio d'esercizio e consolidato e sulla relazione semestrale ai sensi dell'art. 154-bis del TUF";
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso in consultazione il 7 luglio 2008 "Recepimento della direttiva 2004/109/CE Transparency sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alle negoziazioni in un mercato regolamentato e che modifica la direttiva 2001/34/CE";
- Codice Civile, che prevede l'estensione ai Dirigenti Preposti alla redazione dei documenti contabili dell'azione di responsabilità nella gestione sociale (art. 2434 C.C.), del reato di infedeltà a seguito di dazione o promessa di utilità (art. 2635 C.C.) e del reato di ostacolo all'esercizio delle funzioni delle autorità pubbliche e di vigilanza (art. 2638 C.C.);
- D.Lgs. 231/2001 che, richiamando le previsioni del Codice Civile sopra citate e la responsabilità amministrativa dei soggetti giuridici per reati commessi dai propri dipendenti nei confronti della Pubblica Amministrazione, considera tra i Soggetti Apicali il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili.
- D.Lgs. 39/2010 che recepisce la direttiva comunitaria n. 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

L'implementazione del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione all'informativa finanziaria del Gruppo è stata inoltre svolta considerando le indicazioni del "Format per la relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari" emesso da Borsa Italiana.

Descrizione delle principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Come anticipato nel paragrafo precedente, il Sistema di gestione dei rischi e di controllo in relazione all'informativa finanziaria del Gruppo Bastogi si articola in un ambiente di controllo più ampio, che prende in considerazione ulteriori elementi, tra i quali a titolo esemplificativo:

- la Carta Etica e il Codice di Comportamento,
- il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001 e relativi protocolli,
- le Procedure per le comunicazioni Internal Dealing,
- il Sistema di deleghe e procure,
- l'Organigramma aziendale,
- la Procedura per la gestione delle informazioni privilegiate,
- la Procedura per le operazioni con parti correlate,
- il Sistema di controllo amministrativo e contabile.

A livello di sistema di controllo amministrativo e contabile, il Gruppo Bastogi ha implementato e monitora costantemente un complesso di procedure tali da garantire l'affidabilità del sistema di controllo interno relativo alla produzione dell'informativa finanziaria. Nell'ambito dell'identificazione dei rischi cui le procedure sono finalizzate, il Gruppo Bastogi delinea il perimetro delle entità e dei processi rilevanti in termini di potenziale impatto sull'informativa finanziaria. Tale perimetro viene determinato sulla base sia di considerazioni quantitative in rapporto a specifici parametri economico-patrimoniali, che di analisi qualitative in relazione a rischi specificamente associati ad alcune voci di bilancio (c.d. approccio "risk based"). I processi identificati vengono mappati e viene valutata l'adeguatezza dei controlli chiave a fronte del potenziale rischio di errori a livello di informativa finanziaria.

I controlli implementati dal Gruppo si articolano secondo due differenti livelli di intervento:

- controlli a livello di Gruppo o di singola entità (c.d. "entity level"), quali ad esempio la gestione del sistema di deleghe e la ripartizione di incarichi e mansioni;

- controlli a livello di processo che comprendono lo svolgimento di riconciliazioni e l'implementazione di verifiche di coerenza. I controlli a livello di processo operano secondo due diverse tipologie di intervento ("preventive" or "detective") e agiscono sia in fase operativa che in ambito di chiusura contabile. I controlli "preventive" sono diretti a prevenire eventuali anomalie; i controlli "detective" sono di tipo correttivo, ovvero hanno la finalità di intervenire in presenza di manifestate irregolarità. I controlli sono sviluppati sia manualmente che automaticamente con il supporto di applicativi che assicurano l'accuratezza, la completezza e la validità delle operazioni, grazie all'analisi dei dati imputati in rapporto a standard di sistema, utilizzati come riferimento.

Centralmente, per tramite di personale dedicato, selezionato e coordinato dal Dirigente Preposto, vengono inoltre effettuate su base campionaria alcune verifiche di testing sull'efficacia dei controlli in essere.

Il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno sull'informativa finanziaria è governato dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili-societari, il quale, nominato dal Consiglio di Amministrazione, di concerto con gli organi delegati, è responsabile di verificare l'esistenza e l'effettività all'interno della Società e del Gruppo di adeguate procedure amministrativo-contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato e di fornire alle società controllate, considerate come rilevanti nell'ambito della predisposizione dell'informativa consolidata di Gruppo, istruzioni per lo svolgimento di opportune attività di valutazione del proprio sistema amministrativo e contabile.

Infine il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari riporta al Consiglio di Amministrazione le risultanze del lavoro svolto, oltre che informare il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza in relazione a tematiche relative all'adeguatezza e l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile.

Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

Il 26 marzo 2010 il Consiglio di Amministrazione ha stabilito di adottare dall'1 dicembre 2010 una procedura in materia di operazioni con parti correlate, successivamente aggiornata. La procedura, predisposta in forma semplificata secondo quanto previsto nell'articolo 7 e nell'allegato 2, paragrafo 1 del regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e come in seguito modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 e altri aggiornamenti, individua come operazioni con parti correlate i trasferimenti di risorse, di servizi o obbligazioni fra la Società e parti correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo. La procedura definisce le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza. Sono operazioni di maggiore rilevanza le operazioni con parti correlate in cui almeno uno degli indici di rilevanza, applicabili a seconda della specifica operazione, attualmente indicati al paragrafo 1.1. dell'allegato 3 al menzionato regolamento, risulti superiore alla soglia del 5%, ovvero alla soglia del 2,5% nei casi di cui al paragrafo 1.2 dello stesso allegato. Sono operazioni di minore rilevanza le operazioni di valore complessivo, per singola operazione, superiore a 500.000 euro ma diverse dalle operazioni di maggiore rilevanza.

La procedura prevede che, in caso di operazioni con parti correlate di maggiore e minore rilevanza, nonché di operazioni controllate da approvarsi da parte della Società, il comitato per le operazioni con parti correlate esprima, prima dell'approvazione da parte dell'organo societario competente, un parere motivato non vincolante sull'interesse della società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. La procedura individua, inoltre, i casi di esenzione dall'applicazione della procedura stessa, includendovi in particolare le operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard; le operazioni con o tra controllate e quelle con Società collegate, a condizione che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita rispettivamente dall'art 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* nella pagina *Statuto, Procedure e Regolamenti* dove è disponibile il documento. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al comitato di controllo e rischi le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. Si specifica inoltre che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di

controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2019 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2019, cui si rinvia.

Collegio Sindacale

Nomina dei sindaci

Ai sensi dell'art. 33 dello Statuto, la nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate dai soci presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data dell'Assemblea di prima convocazione. Hanno diritto a presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria. Le liste devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dal Regolamento emittenti CONSOB almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato nella lista stessa almeno un terzo dei candidati alla carica di Sindaco effettivo e almeno un terzo dei candidati alla carica di Sindaco supplente (valori arrotondati per eccesso all'unità superiore).

La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società, la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Unitamente a ciascuna lista, devono essere depositati i curricula professionali dei candidati e le dichiarazioni di possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e delle altre prerogative previste dalla legge, nonché di inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. In particolare, per quanto concerne i requisiti di professionalità, in relazione a quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettere b) e c) del regolamento di cui al decreto del Ministro della Giustizia 30 marzo 2000, n. 162, si considerano strettamente attinenti al business della Società le materie inerenti il settore dei servizi, anche finanziari, il diritto societario, l'economia aziendale, la scienza delle finanze, la statistica, nonché le materie inerenti le discipline giuridiche privatistiche, amministrative, economiche e quelle relative all'organizzazione aziendale. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dall'incarico, coloro che, a causa degli incarichi ricoperti presso altre società, eccedano i limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalla normativa legislativa e regolamentare vigente. L'art. 33 dello Statuto prevede inoltre che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista con il maggior numero di voti espressi dai soci sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e un sindaco supplente;
- fra le restanti liste, non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, sono tratti dalla lista che ha riportato il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, un sindaco effettivo – cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale – e un sindaco supplente.

Nel caso in cui più liste ottengano lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risultano eletti i candidati della lista che ottiene la maggioranza semplice. Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i sindaci, effettivi e supplenti, vengono tratti da tale lista.

Ai sensi dell'art. 33 dello Statuto, in caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un sindaco, subentra il primo dei supplenti appartenente alla medesima lista del sindaco cessato.

L'Assemblea provvede alla nomina dei sindaci effettivi e/o supplenti necessari per l'integrazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2401 C.C. nel modo seguente:

- qualora si debba provvedere alla sostituzione dei sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina del sindaco o dei sindaci, con l'eventuale indicazione del presidente del Collegio (per il caso in cui non siano state presentate liste di minoranza), avviene con votazione a maggioranza, senza vincolo di lista;
- qualora invece occorra sostituire il sindaco effettivo e presidente del Collegio designato dalla minoranza, l'Assemblea lo sostituirà con voto a maggioranza relativa, scegliendo tra gli eventuali ulteriori candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire, che abbiano confermato, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione, la propria candidatura, unitamente con le dichiarazioni relative all'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità, nonché all'esistenza e al possesso dei requisiti di onorabilità e di professionalità e degli altri requisiti soggettivi prescritti per la carica

sotto la propria responsabilità.

Sindaci

Il 24 maggio 2018 l'Assemblea degli azionisti ha nominato membri del Collegio Sindacale, che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020, i signori selezionati dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi: Gigliola Adele Villa (presidente), Roberto Castoldi (sindaco effettivo), Walter Cecconi (sindaco effettivo), Ambrogio Brambilla (sindaco supplente) e Alberto Rimoldi (sindaco supplente).

I curricula dei sindaci sono consultabili sul sito internet della società (www.bastogi.com) nella sezione *Corporate Governance*.

Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2019.

<i>Componenti</i>	<i>Carica</i>	<i>In carica dal</i>	<i>Indipendenti</i>	<i>%presenze</i> ¹	<i>Numero altri incarichi</i> ²	<i>Società in cui sono riscoperti altri incarichi</i>
Gigliola Adele Villa	Presidente	24/05/18	*	100%	1	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	24/05/18	*	100%	2	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa Finalto spa
Walter Cecconi	Sindaco effettivo	24/05/18	*	100%	-	-
Ambrogio Brambilla	Sindaco supplente	24/05/18	*			
Alberto Rimoldi	Sindaco supplente	24/05/18	*			

¹ In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio.

² In questa colonna è indicato il numero di incarichi di Amministratore o Sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate e in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative, ovvero di rilevanti dimensioni.

Nel 2019, il Collegio Sindacale ha tenuto 10 riunioni, della durata media di due ore circa e ha partecipato con regolare frequenza agli incontri del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta, al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. Per l'anno 2020 sono stati programmati 8 incontri, di cui 1 già svoltosi.

Nel corso dell'esercizio i sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici.

Nel 2019 il Collegio Sindacale ha valutato l'indipendenza dei propri membri, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestati dalla stessa Società di Revisione a Bastogi ed alle società dalla stessa controllate. Il Collegio Sindacale, nello svolgimento della propria attività, si è coordinato con il comitato controllo e rischi, prendendo parte a cadenza regolare alle riunioni del comitato stesso. Si precisa inoltre che il sindaco, che per contro proprio o di terzi abbia un interesse in una determinata operazione della Società è tenuto ad informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Politiche di diversità

La società considera da sempre la diversità una ricchezza e assicura l'uguaglianza delle opportunità, osservando quanto prescritto dalla normativa vigente nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A. Nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Bastogi prevedono che il meccanismo di elezione del Collegio Sindacale tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei sindaci.

La Società non ha ad oggi adottato politiche in materia di diversità in relazione all'organo di controllo relativamente ad aspetti quali l'età e il percorso formativo, ritenendo che l'elezione attraverso il meccanismo di lista consenta di assicurare, non solo l'equilibrio fra i generi, ma anche un'adeguata composizione del Collegio Sindacale che ne garantisca il buon funzionamento.

Al 31 dicembre 2019 il Collegio Sindacale risulta composto da membri dell'età media di circa 65 anni, con differenti e comprovate competenze professionali e il genere meno rappresentato esprime un terzo dei componenti.

Rapporti con gli azionisti

La Società si adoperava per instaurare un dialogo costante con i soci e con gli investitori, promuovendo periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria, nel pieno rispetto della normativa vigente. Si è al riguardo valutato che tale rapporto con la generalità dei soci e degli investitori possa essere agevolato dalla costituzione di strutture aziendali dedicate, dotate di personale e mezzi organizzativi adeguati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relator nella persona di Benedetta Azario, provvedendo ad istituire un'apposita struttura e una sezione dedicata del sito internet della Società (www.bastogi.com). Sul sito della Società, ciascun azionista ed investitore può facilmente reperire ogni documento utile pubblicato dalla Società, sia di natura contabile, sia relativo al sistema di Corporate Governance e all'informativa al Mercato.

Assemblee

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società (www.bastogi.com), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001 e come successivamente modificato. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte.

Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 13 dello Statuto i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C. l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Il 23 maggio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha riferito in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare ai soci un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con ogni cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Al fine di apportare un utile contributo alla discussione assembleare, alla seduta hanno partecipato tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si segnala che, alla data della Relazione, non si sono verificate variazioni nella capitalizzazione di mercato delle azioni di Bastogi o nella composizione della sua compagine sociale tali da rendere necessario proporre all'Assemblea di adottare modifiche statutarie in relazione alle percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze.

Ulteriori pratiche di governo societario

La Società non adotta pratiche di governo societario ulteriori a quelle previste dalle norme legislative o regolamentari e descritte nella presente Relazione.

Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Dal 31 dicembre 2019 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Nel corso dell'esercizio 2019 il Gruppo ha proseguito le diverse attività in linea con gli obiettivi aziendali.

Nell'ambito del comparto immobiliare si sono verificati i presupposti per il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord. Nei mesi di febbraio e giugno 2019 sono stati infatti sottoscritti due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (edifici "U1" e "U3") da adibire a headquarters di due noti operatori internazionali. I lavori di costruzione di entrambi gli immobili sono iniziati a seguito dell'ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative, avvenuto nel corso del mese di aprile 2019, e sono previsti concludersi entro la fine del 2021. Nel corso del mese di giugno 2019 sono stati inoltre formalizzati con il sistema bancario gli accordi per il finanziamento integrale dei costi di realizzazione dei menzionati edifici (per un importo complessivo fino a 129 milioni di euro, compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) e contestualmente sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi verso BNL per oltre 35 milioni di euro con previsione di rimborso in unica soluzione a 48 mesi e costituzione di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area, ove insistono gli immobili in corso di edificazione (si veda anche la sezione Fatti di rilievo del periodo per maggiori informazioni). Nel corso del 2019 sono inoltre proseguite positivamente le attività di cessione degli immobili secondari con il sostanziale completamento della commercializzazione della residenza libera "R1" di Milanofiori Nord, unitamente alla cessione di una porzione di area edificabile con annesso l'edificio denominato "casa campione", e la cessione di un compendio immobiliare e due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori.

Il settore dell'intrattenimento ha registrato nel corso del 2019 una performance positiva, sebbene caratterizzata da una contrazione della marginalità operativa rispetto all'esercizio precedente.

Il settore arte e cultura ha proseguito con le attività pianificate, principalmente riguardanti l'*art consulting* e la valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2019, pari a 11,0 milioni di euro, è principalmente determinato dal positivo andamento del settore dell'intrattenimento (8,1 milioni di euro) nonché dal margine operativo del comparto immobiliare (circa 3,3 milioni di euro). Il margine operativo lordo al 31 dicembre 2018 (49,8 milioni di euro) includeva invece gli effetti della vendita dell'immobile di via Darwin a Milano da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo per 39,5 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra complessivamente un passivo di 7,8 milioni di euro rispetto a 11,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla riduzione dell'indebitamento bancario e alle migliori condizioni di tasso ottenute nell'ambito delle ridefinizioni del finanziamento della controllata Sintesi e delle linee di credito della Capogruppo, perfezionate nel mese di dicembre 2018. Le componenti di natura non ricorrente includono per 0,6 milioni di euro gli oneri netti derivanti dalla ridefinizione dei termini della posizione debitoria complessiva esistente con BNL, i cui maggiori benefici in termini di riduzione dei tassi d'interesse saranno riflessi nei prossimi anni. Le componenti non ricorrenti dell'esercizio precedente, positive

per 6,5 milioni di euro, sono principalmente riconducibili alla menzionata ridefinizione del finanziamento bancario della controllata Sintesi.

Il risultato complessivo dell'esercizio, inclusivo di componenti positive relative alla valutazione a valore equo degli strumenti derivati di copertura, contabilizzate direttamente nel patrimonio netto per 0,3 milioni di euro è negativo per 6,7 milioni di euro (di cui 3,2 milioni di euro di pertinenza del gruppo) rispetto al risultato positivo di 25,9 milioni di euro al 31 dicembre 2018 (di cui 17 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2019 ammonta a 65,4 milioni di euro rispetto a 73,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio negativo per 6,7 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente alla quota di dividendo distribuita dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 ammonta a 200,3 milioni di euro rispetto a 182,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile al finanziamento per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord il cui valore contabile ammonta a 14,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019 nonché alle maggiori passività da leasing iscritte in bilancio a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 – *Leases*. La posizione finanziaria netta a breve al 31 dicembre 2019 include debiti verso banche per 48,6 milioni di euro che, nell'ambito di una ridefinizione dei debiti finanziari del Gruppo, sono stati rimborsati per circa 37 milioni di euro nel mese di febbraio 2020 con contestuale accensione di nuovi finanziamenti a medio-lungo termine per 38 milioni di euro.

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

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Ricavi da cessioni immobili merce	2.799	2.927
Ricavi da affitti e servizi	43.613	45.328
Altri ricavi	4.976	42.092
Ricavi delle vendite e altri ricavi	51.388	90.347
Costo degli immobili venduti	(2.058)	(2.559)
Costi per servizi	(20.468)	(20.265)
Costi del personale	(11.735)	(10.871)
Altri costi operativi	(6.088)	(6.861)
Margine Operativo Lordo	11.039	49.791
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(9.600)	(8.956)
Margine Operativo Netto	1.439	40.835
Risultato da interessenze nelle partecipate	(139)	(2.451)
Risultato della gestione finanziaria	(7.753)	(11.698)
Proventi/oneri non ricorrenti	(557)	6.489
Imposte	35	(8.318)
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(6.975)	24.857
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	293	1.080
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(6.682)	25.937
di cui di pertinenza del Gruppo	(3.199)	16.967

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Immobili, impianti e macchinari	72.855	69.819
Investimenti immobiliari	122.874	126.241
Avviamento ed altre attività immateriali	224	366
Partecipazioni	134	63
Rimanenze	144.876	132.600
Altre attività correnti e non correnti	17.700	19.414
(Altre passività correnti e non correnti)	(93.038)	(96.634)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	4.223
CAPITALE INVESTITO NETTO	265.685	256.092
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	14.380	17.446
Capitale e riserve di terzi	50.990	55.952
PATRIMONIO NETTO	65.370	73.398
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(18.645)	(32.529)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	48.595	17.818
Debiti da leasing finanziari	4.082	2.935
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	32.432	(13.376)
Debiti verso banche	116.696	145.577
Debiti da leasing finanziari	41.556	40.312
Altre passività finanziarie	9.631	10.181
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	167.883	196.070
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	200.315	182.694
FONTI DI FINANZIAMENTO	265.685	256.092

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

INDICATORE	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Rapporto di indebitamento	3,06	2,49

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 valore dell'indicatore è influenzato in modo significativo dal fatto che il criterio utilizzato dal Gruppo per la valutazione dei beni di natura immobiliare è quello del costo storico di acquisto o produzione. Il valore dell'indicatore al 31 dicembre 2019 è influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente i menzionati sviluppi del comparto di Milanofiori Nord nonché dalle maggiori passività finanziarie derivanti dalla prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

INDICATORE	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,75	0,71

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.

INDICATORE	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Indice di redditività operativa	4,15%	19,45%

L'indice di redditività operativa è determinato dal rapporto tra il margine operativo lordo (al netto delle componenti di natura non ricorrente) e il capitale investito netto, risultante dai prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata. Il valore dell'esercizio precedente è influenzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

Settori di attività

Il Gruppo Bastogi opera nel settore Immobiliare (tramite il Gruppo Brioschi, Sintesi 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 Restauri, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanesi e Società 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 2019
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	
Ricavi da cessioni immobili merce	2.799	0	0	0	0	2.799
Ricavi da affitti e servizi	9.912	21.350	6.761	9.072	(3.482)	43.613
Altri ricavi	3.496	838	329	457	(144)	4.976
Ricavi delle vendite e altri ricavi	16.207	22.188	7.090	9.529	(3.626)	51.388
Costo degli immobili venduti	(2.063)	0	0	0	5	(2.058)
Costi per servizi	(5.871)	(9.077)	(2.872)	(5.087)	2.439	(20.468)
Costi del personale	(2.523)	(3.544)	(2.115)	(3.565)	12	(11.735)
Altri costi operativi	(2.426)	(1.432)	(641)	(2.759)	1.170	(6.088)
Margine Operativo Lordo	3.324	8.135	1.462	(1.882)	0	11.039
Ammortamenti e svalutazioni	(5.250)	(2.333)	(1.236)	(781)	0	(9.600)
Margine Operativo Netto	(1.926)	5.802	226	(2.663)	0	1.439
Risultato da interessenza nelle partecipate	(139)	0	0	0	0	(139)
Risultato della gestione finanziaria	(6.480)	(209)	(297)	(767)	0	(7.753)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	(557)	0	0	0	0	(557)
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	(9.102)	5.593	(71)	(3.430)	0	(7.010)
Imposte						35
Utile/(perdita) dell'esercizio						(6.975)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2018
Ricavi da cessioni immobili merce	2.927	0	0	0	0	2.927
Ricavi da affitti e servizi	11.543	21.565	6.436	8.800	(3.016)	45.328
Altri ricavi	40.616	914	245	452	(135)	42.092
Ricavi delle vendite e altri ricavi	55.086	22.479	6.681	9.252	(3.151)	90.347
Costo degli immobili venduti	(2.559)	0	0	0	0	(2.559)
Costi per servizi	(7.002)	(8.879)	(2.520)	(3.884)	2.020	(20.265)
Costi del personale	(2.480)	(3.116)	(2.057)	(3.218)	0	(10.871)
Altri costi operativi	(2.891)	(1.519)	(712)	(2.870)	1.131	(6.861)
Margine Operativo Lordo	40.154	8.965	1.392	(720)	0	49.791
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.269)	(1.641)	(1.224)	(822)	0	(8.956)
Margine Operativo Netto	34.885	7.324	168	(1.542)	0	40.835
Risultato da interessenza nelle partecipate	(2.451)	0	0	0	0	(2.451)
Risultato della gestione finanziaria	(9.924)	(166)	(210)	(1.398)	0	(11.698)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	6.489	0	0	0	0	6.489
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	28.999	7.158	(42)	(2.940)	0	33.175
Imposte						(8.318)
Utile/(perdita) dell'esercizio						24.857

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare (50,057%) ed in Sintesi (100%), 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 avanzata di realizzazione il 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 già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive e, di recente apertura, un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono state avviate le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. In particolare nel corso del mese di

febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare ed a locare un nuovo edificio ad uso uffici (convenzionalmente denominato "U1") di circa 31.100 mq di slp da adibire a headquarter di Accenture (Accenture Campus @Milan), noto operatore internazionale operante nell'ambito della consulenza aziendale. L'operazione è segnalata come la transazione pre-let più rilevante dell'anno nell'ambito del comparto terziario a Milano. Nel mese di giugno 2019 Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un ulteriore accordo in base al quale si è impegnata a realizzare ed a locare, sempre nel complesso di Milanofiori Nord, un ulteriore edificio a uso uffici di circa 11.000 mq di slp (convenzionalmente denominato "U3") per un primario operatore finanziario internazionale che ne condurrà in locazione una porzione di circa 8.500 mq di slp. I lavori di edificazione di entrambi gli immobili sono stati avviati nel corso del secondo trimestre dell'esercizio.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre le attività di ricommercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse. Proseguono anche le cessioni degli altri immobili minori del Gruppo Brioschi: a Latina è stato ceduto un compendio immobiliare e due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori mentre a Milanofiori Nord è stata perfezionata la cessione del manufatto realizzato *in precario* con funzione di "casa campione" con annesse potenzialità edificatorie per circa 440 mq di superficie lorda di pavimento (dove è stato realizzato il punto di Ristorazione Calavera Fresh Mex di cui sopra) ed è stata sostanzialmente completata la commercializzazione della residenza libera ("R1") per la quale alla data della presente relazione residuano infatti circa 190 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati.

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

Tramite la società Infracin, controllata al 100% da Camabo, a sua volta partecipata al 51% da Sintesi ed al 49% da Brioschi Sviluppo Immobiliare,, Bastogi 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. Per maggiori informazioni di dettaglio si veda nel seguito il relativo paragrafo di approfondimento.

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

Si segnala, infine che la controllata Sintesi, nell'ottica di una definizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo, ha interamente rimborsato in via anticipata il finanziamento di circa 37 milioni di euro, in scadenza il 31 ottobre 2020.

Il settore *Immobiliare* ha registrato nell'esercizio un margine operativo lordo positivo di 3,3 milioni di euro sostanzialmente attribuibile alle cessioni immobiliari.

La gestione finanziaria migliora sensibilmente principalmente grazie alla riduzione dell'indebitamento bancario e alle migliori condizioni di tasso ottenute nell'ambito della ridefinizione del finanziamento della controllata Sintesi, perfezionatasi nel mese di dicembre 2018. Il passivo si riduce infatti da 9,9 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 6,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019, a cui si aggiungono 0,6 milioni di euro di oneri non ricorrenti, derivanti dalla ridefinizione dei termini della posizione debitoria complessiva

esistente con BNL, i cui maggiori benefici in termini di riduzione dei tassi d'interesse saranno riflessi nei prossimi anni.

Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti per 5,2 milioni di euro, è negativo di 9,1 milioni di euro rispetto a un utile ante imposte di 29 milioni di euro al 31 dicembre 2018 che includeva gli effetti economici della cessione di via Darwin per 39,5 milioni di euro.

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.

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.

Nell'ottica di una definizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo, la società Forum Immobiliare nel febbraio 2020 ha sottoscritto un finanziamento a lungo termine con Banco BPM per l'importo di circa 38 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il settore dell'Intrattenimento ha confermato le performance positive degli ultimi esercizi seppure con una contrazione della marginalità operativa che si riflette in un margine operativo lordo di 8,1 milioni di euro rispetto a 9 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile ad una diversa marginalità degli eventi ospitati. La voce altri costi operativi e la voce ammortamenti al 31 dicembre 2019 sono influenzate dall'applicazione dall'1 gennaio 2019 del principio IFRS 16. L'utile ante imposte è positivo di 5,6 milioni di euro rispetto a 7,2 milioni di euro al 31 dicembre 2018.

Arte e Cultura

Le attività del settore Arte e Cultura sono svolte principalmente nel complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 a Milano, che include gli immobili di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi e il Palazzo del Ghiaccio di proprietà dell'omonima società.

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 comparto, 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 è Open Care.

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

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche il Palazzo del Ghiaccio di proprietà dell'omonima controllata. 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.

Nel 2016 ha avuto inizio FM Centro per l'Arte Contemporanea, un polo dedicato all'esposizione e alla valorizzazione di collezioni private, inaugurato in concomitanza con Miart (la principale fiera italiana di arte moderna e contemporanea), con la mostra "L'Inarchiviabile / The Unarchivable". FM Centro per l'Arte Contemporanea quindi ha continuato la sua programmazione con le mostre "Non Aligned Modernity. Arte e Archivi dell'Est Europa dalla collezione Marinko Sudac", "Il Cacciatore Bianco / The White Hunter" e nel 2018 "The Szechwan Tale. China, Theatre and History".

Nel 2019 Open Care ha organizzato un'importante mostra, *Il Soggetto Imprevisto. 1978 Arte e Femminismo in Italia*, sull'arte femminista grazie ad una significativa sponsorizzazione della Maison Dior con importanti risultati di visibilità e di pubblico. Grazie alla mostra sono stati sviluppati contatti di straordinario interesse. Nel primo trimestre del 2019 è stata costituita la società Open Care Art Advisory con la finalità di accogliere le specifiche competenze di *art consulting* e rafforzare la presenza di Open Care in tale segmento di mercato. La società è nata da un accordo con la società Vasaris, competitor conosciuto nel settore della valutazione delle opere d'arte, che ha chiuso la sua attività facendo confluire know how e contatti in Open Care. Attualmente la società può contare sulle competenze di tre senior specialist: di arte antica, arredi e ottocento, moderna e contemporanea. Questo nuovo team è stato presentato al pubblico nel settembre del 2019, grazie ad una conferenza sul tema della valutazione delle opere d'arte con un panel di esperti di livello internazionale. La società ha siglato numerosi

nuovi e promettenti accordi di collaborazione nel settore assicurativo e bancario, e, tra le altre, ha acquisito una prestigiosa e redditizia commessa di consulenza per Banca Intesa, con il compito di verificare e categorizzare tutto il patrimonio artistico della Banca che vanta la più importante corporate collection in Italia e tra le prime in ambito bancario in Europa. Sono in corso di sviluppo numerosi progetti sia nell'ambito della valutazione sia in quello dell'assistenza alla vendita.

Per quanto riguarda l'attività di restauro, continuano ad aumentare le commesse pubbliche e a consolidarsi le relazioni esistenti con importanti musei e collezioni private, E' stata rilanciata la seconda edizione del Bando Lucida, finalizzato all'analisi e restauro gratuito di un'opera d'arte pubblica, grazie ad una sponsorizzazione di Banca Euromobiliare. Il progetto sarà concluso nel 2021.

Da un punto di vista economico il settore Arte e Cultura ha sostanzialmente confermato le performance dell'esercizio precedente, sia a livello di gestione operativa (margine operativo netto pari a 0,2 milioni di euro) che a livello complessivo dove si è confermato un sostanziale pareggio.

Altre attività minori

Le altre attività minori hanno evidenziato un margine operativo lordo negativo di 1,9 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile a possibili oneri futuri per prestazioni professionali derivanti dai contenziosi in essere.

La gestione alberghiera ha confermato i positivi risultati dell'esercizio precedente.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Pandemia di Covid-19

La pandemia di Covid-19 si è sviluppata in Cina a partire da gennaio 2020, allargandosi poi su scala globale nel corso del mese di febbraio. In Italia il Covid-19 ha avuto le sue prime manifestazioni epidemiche alla fine del mese di gennaio 2020. La Lombardia rimane tuttora la regione più colpita dall'epidemia, con progressiva diffusione in tutte le regioni d'Italia. Le misure poste in essere a tutela della salute pubblica, tra cui principalmente la limitazione della libertà di movimento, hanno originato una situazione di fermo per larghe parti dell'economia. Tutti i settori risultano fortemente colpiti con particolare menzione per il settore dei trasporti, turistico/alberghiero e dell'intrattenimento/ricreazione in genere. L'epidemia sta avendo un'evoluzione molto rapida con diffusione su larga scala anche alla maggior parte dei restanti paesi dell'Unione Europea e del mondo. Al momento è impossibile effettuare previsioni circa i possibili sviluppi sebbene si inizino a intravedere i primi effetti positivi delle misure di contenimento adottate.

Il Gruppo opera prevalentemente nell'ambito dell'area metropolitana di Milano in Lombardia, la regione - come sopra ricordato - ad oggi più colpita dall'epidemia di Covid-19. Nel seguito sono descritti i principali effetti che questo evento sta dispiegando sulla attività del Gruppo sino alla data della presente relazione.

Settore Immobiliare

Le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e la successiva ordinanza di chiusura delle stesse con la finalità di contenimento della pandemia, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), stanno creando una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Il Gruppo sta infatti ricevendo comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra le altre, la sospensione dei canoni di locazione. Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, le eventuali sospensioni che potrebbero essere concesse ai singoli conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento della propria attività, il Gruppo ha chiesto al sistema creditizio una moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili in oggetto (inclusa la sospensione nella rilevazione di alcuni parametri finanziari relativi a detti finanziamenti), per cui sono già in corso interlocuzioni. In particolare, con riferimento alle prime rate in scadenza al 21 marzo e al 31 marzo 2020, è stata condivisa una richiesta di sospensione delle stesse in attesa di definire nello specifico i termini delle menzionate moratorie.

Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità.

Intrattenimento

La sospensione di qualsiasi manifestazione, evento, spettacolo e competizione sportiva di ogni ordine e disciplina aperta al pubblico (incluse le attività di palestre, centri sportivi e piscine), svolta in qualsiasi luogo sia pubblico che privato, ha avuto un immediato impatto sulle attività di Intrattenimento svolte dal Gruppo. Già dal 23 febbraio 2020 le strutture del Gruppo sono state chiuse al pubblico (l'ultimo evento al Mediolanum Forum si è tenuto il 16 febbraio 2020) con conseguente sostanziale interruzione delle attività in ragione delle menzionate disposizioni emanate dalle autorità competenti.

Il Gruppo, qualora questa situazione dovesse procrastinarsi ulteriormente, potrebbe ricevere richieste da parte di clienti finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del periodo di sospensione dell'attività. Sotto il profilo finanziario, sono in corso interlocuzioni con il sistema creditizio finalizzate all'ottenimento di moratorie inerenti ai finanziamenti legati agli immobili utilizzati in queste attività.

Sino alla data della presente relazione si stima che per effetto dell'epidemia di Covid-19 l'attività di Intrattenimento abbia consuntivato minori ricavi per almeno circa 1,9 milioni di euro e un minore margine operativo diretto per circa 1,4 milioni di euro. Quanto riportato non tiene conto di eventuali recuperi derivanti dall'eventuale successivo riposizionamento di alcuni eventi in date disponibili del palinsesto ovvero di sussidi/contributi statali a sostegno dell'attività, tra cui la cassa integrazione guadagni e il fondo di integrazione salariale, già operativi per la quasi totalità del personale dipendente alla data della presente relazione.

Arte e Cultura

Nell'ambito del settore Arte e Cultura le attività che risultano più impattate sono quelle svolte all'interno del Palazzo del Ghiaccio per cui valgono sostanzialmente le medesime considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente. Per quanto attiene i servizi per l'arte, le attività inerenti i laboratori di restauro e la logistica sono state sospese mentre le attività di deposito e custodia svolte nei caveau del complesso dei Frigoriferi Milanesi proseguono sebbene senza apertura al pubblico.

Sotto il profilo finanziario, anche per questo settore sono in corso interlocuzioni con il sistema creditizio finalizzate all'ottenimento di moratorie inerenti ai finanziamenti legati agli immobili utilizzati in queste attività.

Sino alla data della presente relazione si stima che per effetto dell'epidemia di Covid-19 l'attività di Arte e Cultura abbia consuntivato minori ricavi per 0,3 milioni di euro e un minore margine operativo per circa 0,2 milioni di euro. Quanto riportato è principalmente attribuibile alle attività del Palazzo del Ghiaccio e, come detto per le attività di Intrattenimento, non tiene conto di eventuali recuperi derivanti dall'eventuale successivo riposizionamento di alcuni eventi in date disponibili del palinsesto e di sussidi/contributi statali.

Altre attività minori

Con riferimento alle altre attività minori il settore alberghiero ha accusato fortemente la situazione generale creatasi in Italia dalla seconda metà del mese di febbraio. La limitazione alla libertà di movimento e circolazione delle persone, sia all'interno del territorio nazionale che verso l'Italia, nonché il progressivo ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno fortemente influenzato l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. Dopo una attenta valutazione della situazione venutasi a creare, ed in linea con le raccomandazioni e disposizioni ministeriali, il 10 marzo 2020 la struttura alberghiera è stata chiusa.

Sino alla data della presente relazione si stima che per effetto dell'epidemia di Covid-19 l'attività alberghiera abbia consuntivato minori ricavi per circa 0,8 milioni di euro e un minore margine operativo lordo per circa 0,6 milioni di euro. Quanto riportato non tiene conto di eventuali sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di integrazione salariale del personale dipendente per i quali, alla data della presente relazione, è già stata presentata la relativa richiesta.

Per quanto riguarda il futuro, sebbene si inizino a intravedere i primi effetti delle misure di contenimento adottate, rimane comunque al momento impossibile effettuare previsioni circa i possibili sviluppi dell'emergenza e, di converso, non vi è ancora piena visibilità delle misure che sia a livello nazionale che europeo verranno intraprese per fronteggiarla.

Rischi connessi alla continuità aziendale

Il Gruppo Bastogi ha perseguito nel corso del 2019 gli obiettivi prefissati.

Con riferimento al settore immobiliare, la principale controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sostanzialmente concluso l'operazione di risanamento e rafforzamento patrimoniale iniziata nel corso del 2013. Nel mese di agosto 2019 l'autorità di controllo (CONSOB) ha dunque disposto il venir meno degli obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo Brioschi, in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. La Società non è pertanto più compresa nell'elenco (c.d. "black list") degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile.

Nel corso dell'esercizio 2019 il comparto immobiliare ha continuato il trend positivo e sono stati conseguiti gli obiettivi pianificati. Da un punto di vista operativo, la sottoscrizione di due importanti accordi per la costruzione e locazione di oltre 42.000 mq di slp ha permesso di avviare il completamento dello sviluppo del comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Sono inoltre proseguite le cessioni degli immobili secondari.

Sotto il profilo finanziario sono stati formalizzati gli accordi per il finanziamento integrale dei nuovi investimenti a Milanofiori Nord (per un importo complessivo fino a 129 milioni di euro, compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie). Contestualmente sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi verso l'istituto finanziatore BNL per circa 36 milioni di euro con la previsione di una riduzione significativa dei tassi di interesse applicati e un rimborso integrale a 48 mesi che ha permesso, tra le altre, di spostare nel medio-lungo termine circa 6 milioni di euro di impegni finanziari, che diversamente sarebbero stati esigibili nel breve termine.

Con riferimento alla controllata Sintesi sono proseguite le attività legali finalizzate alla definizione del pluriennale contenzioso relativo all'area su cui sorge il Carcere di Bollate. Nell'ambito di una generale ridefinizione dei debiti finanziari del Gruppo, nel mese di febbraio 2020 Sintesi ha interamente rimborsato in via anticipata il finanziamento di circa 37 milioni di euro, in scadenza il 31 ottobre 2020 (36,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019) e Forum Immobiliare ha sottoscritto un finanziamento per un importo complessivo di 38 milioni di euro, della durata di 12 anni con scadenza il 31 dicembre 2031 (si veda la sezione "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio" per maggiori informazioni).

Il settore dell'intrattenimento conferma ormai da anni risultati economici decisamente positivi, mentre il settore Arte e Cultura mostra una situazione di sostanziale equilibrio costi-ricavi.

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute di natura non finanziaria, in parte fisiologiche, che ammontano a 6 milioni di euro al 31 dicembre 2019 rispetto a 7,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018, proseguono le attività di normalizzazione.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per gli esercizi successivi, tra cui la ridefinizione avvenuta a febbraio 2020 di circa 37 milioni di euro di debiti a breve termine verso il sistema bancario in debiti a medio lungo termine, dei flussi che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide pari a circa 18,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Si evidenzia infine come la pandemia Covid-19 (per cui si rimanda allo specifico paragrafo "Pandemia di Covid-19" per maggiori informazioni) che sta attualmente colpendo l'Italia abbia peraltro generato quantomeno un temporaneo rallentamento nell'operatività del Gruppo a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020. L'attuale emergenza, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sulla operatività di alcuni settori del Gruppo, potenzialmente mitigabili dalle misure di sostegno in fase di definizione dalle autorità governative nazionali ed internazionali, e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previste dai piani aziendali.

In tale contesto, si ritiene comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante la ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio, utilizzando anche le misure a sostegno dell'economia e della liquidità delle imprese allo studio delle autorità competenti.

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, hanno un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Bastogi si relaziona.

Nel corso del 2019 la crescita globale è rimasta contenuta nonostante il commercio mondiale abbia ripreso a espandersi e vi siano stati segnali di attenuazione delle dispute tariffarie fra Stati Uniti e Cina. Le aspettative meno pessimistiche sulla crescita, favorite dall'orientamento accomodante tenuto nel corso dell'anno dalle banche centrali, hanno tuttavia sospinto i corsi azionari e agevolato un moderato recupero dei rendimenti a lungo termine.

Nell'area dell'euro l'attività economica è stata frenata dalla debolezza del settore manifatturiero con possibile coinvolgimento del comparto dei servizi. La Banca Centrale Europea ha ribadito nel corso del 2019 l'intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato al fine di sostenere l'inflazione.

Anche l'Italia ha risentito della debolezza del settore manifatturiero. Gli investimenti sono diminuiti, in particolare quelli in beni strumentali. L'incremento del reddito disponibile, anche grazie a una leggera crescita delle retribuzioni, ha tuttavia permesso di sostenere i consumi.

I mercati finanziari italiani hanno registrato un aumento dei rendimenti dei titoli di Stato nell'ultima parte dell'anno, in linea con una tendenza comune ad altri paesi dell'area dell'euro. Nel corso dell'ultimo trimestre i corsi azionari hanno beneficiato dell'attenuazione delle tensioni commerciali internazionali e della pubblicazione di dati macro-economici dell'area più favorevoli delle attese. Nel corso dei primi mesi del 2020 i mercati finanziari stanno invece risentendo fortemente delle incertezze derivanti dalle possibili evoluzioni della pandemia di "Covid-19" che si sta purtroppo diffondendo su scala globale.

Le condizioni di accesso al credito sono rimaste nel corso del 2019 nel complesso distese; il credito alle imprese si è tuttavia contratto (con maggiore intensità nel settore delle costruzioni), in linea con la debolezza della domanda, nonostante il costo medio dei prestiti si sia mantenuto su livelli contenuti.

Sino a poche settimane orsono, le proiezioni per il 2020 prevedevano una crescita contenuta dell'economia italiana, che si sarebbe rafforzata gradualmente nel corso degli esercizi successivi. Le previsioni nel breve termine riflettevano la maggiore debolezza del quadro internazionale, in parte compensata dalle politiche monetaria espansiva e dalle migliorate condizioni dei mercati finanziari italiani; nel medio-lungo termine erano invece attesi i positivi effetti del previsto aumento degli investimenti pubblici. Allo stato attuale, le menzionate possibili, e al momento non prevedibili, evoluzioni della pandemia di Covid-19 (si veda il paragrafo specifico) generano condizioni di forte incertezza sia a livello di sistema economico italiano che internazionale. In ragione di ciò tutte le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tengono conto delle possibili, e al momento non quantificabili, evoluzioni della pandemia di "Covid-19" di cui si è ampiamente riportato nello specifico paragrafo.

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 dell'esercizio si è registrato un aumento significativo del volume complessivo degli investimenti immobiliari e alcuni parametri di mercato (canoni di locazione, rendimenti netti) hanno evidenziato andamenti significativamente positivi. Gli uffici si confermano come l'*asset class* più interessante per gli investitori, con preferenza per i prodotti core e core-plus, seguiti dall'*hospitality*. Il Retail ha mostrato invece, con eccezione per l'*High Street*, segnali di difficoltà derivanti principalmente dalla competizione dell'e-commerce e da una necessità più generale di ridisegnare il concetto di shopping center.

Come accaduto nei precedenti esercizi, anche nel corso del 2019 gli investitori internazionali hanno continuato a manifestare la loro volontà di operare nel nostro Paese mentre permane una carenza di quelli italiani.

Milano è rimasta la piazza privilegiata da parte degli investitori continuando a polarizzare il mercato italiano. Il fattore critico di successo è, oggi, la qualità: è infatti sempre maggiore la sensibilità di conduttori e investitori verso concetti quali la flessibilità, la riqualificazione e la certificata sostenibilità socio-ambientale degli spazi.

Perché il ciclo di ripresa possa consolidarsi nel tempo sono certamente auspicabili una riduzione della tassazione dei beni immobiliari nonché il mantenimento di condizioni distese di accesso al credito.

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. Nel corso dell'esercizio le attività di intrattenimento hanno complessivamente più che confermato la tendenza positiva registrata nei precedenti esercizi. L'attuale contesto sanitario connesso alla pandemia di Covid-19 ha avuto un effetto immediato estremamente negativo, sospendendo temporaneamente ogni attività aperta al pubblico, che dovrebbe attenuarsi nei prossimi mesi, consentendo un graduale ritorno alle condizioni anteriori alla pandemia o comunque una parziale ripresa dell'attività. 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 nel momento in cui il mercato degli eventi non dovesse mantenere il trend di crescita evidenziato negli ultimi anni.

Arte e Cultura

Sulla base dei dati del report di Art Basel & UBS - The Art Market 2020, il mercato dell'arte e dell'antiquariato chiude il 2019 con un totale stimato attorno ai 64,1 miliardi di dollari, inferiore del 5% rispetto al 2018 e appena sotto il livello del 2017. A differenza del trend negativo delle vendite in valore, cresce invece il numero delle transazioni (+2%) che raggiunge quota 40,5 milioni, il più alto degli ultimi 10 anni.

Un calo di fatturato, quello appena riportato, determinato in primo luogo dal rallentamento delle tre piazze globali più importanti: gli Stati Uniti che, pur mantenendo la leadership, calano del 5%; il Regno Unito, che in anno ha perso il 9% , e la Cina che ha fatto registrare una frenata del 10%. L'Italia è ormai confinata nella generica categoria "Resto del Mondo", pesando meno dell'1%.

Le vendite in asta, incluse quelle "private", rappresentano oggi il 42% del mercato internazionale, con una perdita del 4% nelle quote a favore di quelle in galleria che oggi pesano sul totale per il 58%.

Il mercato delle aste ha chiuso l'anno con un fatturato di appena 24,2 miliardi, facendo registrare un -17% rispetto al 2018; crescono, invece, confermando un trend già in atto da tempo, le private sale che solo per quanto riguarda Christie's e Sotheby's hanno raggiunto un valore di 1,8 miliardi di dollari.

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 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.

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 2019 di 27,3 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.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2019 pari a 24,9 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (3,35% alla data di bilancio), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo finalizzato alla costruzione dei nuovi edifici di Milanofiori Nord, nel mese di dicembre 2019 è stato sottoscritto un contratto di Interest Rate Cap con finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso d'interesse a valere su circa il 70% del debito finanziario (12,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019) che prevede di fissare un tetto massimo ("Cap") pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

Il Gruppo, detiene infine un ulteriore contratto di Interest Rate Swap, originariamente sottoscritto con finalità di copertura del rischio di variabilità del tasso di interesse, a valere sul mutuo della società controllata Frigoriferi Milanesi per un valore nozionale al 31 dicembre 2019 di 1,4 milioni di euro e un tasso di riferimento pari al 3,14%.

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 2018

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi S.p.A., riunitasi in data 23 maggio 2019 in prima convocazione, ha approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 1.778.704 euro.

Risultato d'esercizio

Il bilancio separato della Società evidenzia un utile d'esercizio di 3,5 milioni di euro rispetto a una perdita di 1,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla gestione delle partecipazioni, complessivamente positiva per 6,3 milioni di euro, che ha beneficiato di dividendi dalle società controllate per circa 7,8 milioni di euro (principalmente riconducibili al settore dell'Intrattenimento) e di un provento da chiusura di una società controllata in liquidazione per 1,2 milioni di euro mentre le svalutazioni delle partecipazioni hanno inciso per 2,8 milioni di euro. A livello operativo il risultato, negativo di 3,5 milioni di euro, riflette i costi di struttura relativi all'attività di holding oltre possibili oneri futuri per prestazioni professionali derivanti dai contenziosi in essere per 1,1 milioni di euro. Le imposte di competenza, positive per 1 milione di euro, riflettono principalmente benefici fiscali attesi su perdite fiscali e proventi da consolidato fiscale.

Nel 2019 il capitale investito è passato da 130,7 milioni di euro a 134 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta è negativa per 7 milioni di euro, rispetto a 7,3 milioni di euro al 31 dicembre 2018.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2019 è pari a 127 milioni di euro, rispetto a 123,5 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

Conto economico riclassificato di Bastogi spa

valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2019	31 dic 2018
Ricavi delle vendite e altri ricavi	613	443
Costi per servizi	(2.765)	(1.504)
Costi del personale	(909)	(856)
Altri costi operativi	(238)	(393)
Margine Operativo Lordo	(3.299)	(2.310)
Ammortamenti e svalutazioni	(207)	(48)
Margine Operativo Netto	(3.506)	(2.358)
Risultato da interessenza nelle partecipate	6.268	(344)
Risultato della gestione finanziaria	(271)	(721)
Imposte	1.046	1.644
Utile / (Perdita) dell'esercizio	3.537	(1.779)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(24)	26
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	3.513	(1.753)

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Bastogi spa

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Immobili, impianti e macchinari	591	151
Altre attività immateriali	39	16
Partecipazioni	126.844	132.105
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	35.418	34.894
(Altre passività correnti e non correnti)	(29.712)	(37.256)
CAPITALE INVESTITO NETTO	134.002	130.732
PATRIMONIO NETTO	126.965	123.451
(Disponibilità liquide)	(27)	(12)
Debiti verso banche	1.836	877
Passività da leasing	250	8
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	2.059	873
Debiti verso banche	4.584	6.406
Passività da leasing	394	2
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	4.978	6.408
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	7.037	7.281
FONTI DI FINANZIAMENTO	134.002	130.732

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
Bilancio d'esercizio della Capogruppo	3.537	126.965
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	0	(156.947)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(328)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(58)	37.351
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	12	(11.744)
Dividendo da controllate	(7.789)	0
Altre	1.323	18.755
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	(3.303)	14.380

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%)

Cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina, nel centro commerciale Latinafiori.

Il 7 gennaio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori, costituito da due unità ad uso commerciale, per complessivi 2.700 mq circa oltre superfici accessorie. Il prezzo dell'intero compendio immobiliare è stato convenuto in 5,9 milioni di euro. In pari data sono stati inoltre sottoscritti due contratti preliminari di cessione a terzi di rami d'azienda relativi ad attività esercitate nel centro commerciale Latinafiori ed oggetto di affitto di ramo d'azienda. Il prezzo pattuito per le cessioni dei due rami d'azienda è stato pari a complessivi 0,6 milioni di euro. Le operazioni sono state perfezionate il 6 marzo 2019 con la stipula dei contratti definitivi di vendita. L'effetto economico complessivo delle cessioni è positivo di circa 3 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. Da un punto di vista finanziario i proventi delle cessioni hanno permesso di rimborsare debiti ipotecari per complessivi 1,2 milioni di euro.

Piano di acquisto di azioni proprie

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale.

La finalità del programma è di dotare la Società di azioni proprie da utilizzare per:

(i) l'impiego delle stesse nel contesto di eventuali operazioni societarie, finanziarie o straordinarie, ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, conferimento, acquisizioni, fusioni, scissioni, emissioni di obbligazioni o altri strumenti finanziari convertibili o convertendi in azioni, operazioni sul capitale o eventuali altre operazioni aventi ad oggetto le azioni della Società;

(ii) o adempiere alle obbligazioni derivanti da eventuali programmi di distribuzione o assegnazione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni della Società (ovvero di opzioni o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto o l'obbligo di acquistare o sottoscrivere azioni della Società) ad amministratori, dipendenti e collaboratori della Società di sue società controllate o collegate ovvero, più in generale, per consentire alla Società di utilizzare le azioni proprie a servizio di eventuali piani di incentivazione azionaria approvati dalla Società o da sue società controllate o collegate.

L'autorizzazione richiesta prevede che gli acquisti siano effettuati ad un prezzo che sarà individuato di volta in volta, avuto riguardo alla modalità prescelta per l'effettuazione dell'operazione di acquisto e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge o regolamentari pro-tempore vigenti, fermo restando che tale prezzo in ogni caso non

dovrà discostarsi in diminuzione o in aumento di oltre il 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dalle azioni ordinarie della Società nella seduta di borsa del giorno precedente al compimento di ogni singola operazione.

L'esecuzione degli acquisti avviene in conformità alla normativa vigente, in particolare a quanto previsto dall'art. 132 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 e dall'art. 144-bis del Regolamento approvato con Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, con le modalità operative stabilite dal Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. (divieto di abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita).

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Delegato UE n. 1052/2016 il numero di azioni acquistate giornalmente non può essere superiore al 25% del volume medio giornaliero negoziato, calcolato sulla base del volume medio giornaliero degli scambi nei 20 giorni di negoziazione precedenti ogni data di acquisto fatti salvi i casi eccezionali previsti dalle disposizioni normative o regolamentari o comunque dalle prassi ammesse CONSOB.

Il programma di acquisto autorizzato dall'assemblea degli azionisti, è previsto entro il 20 ottobre 2020.

Il 1° agosto 2019, il Consiglio di amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. A seguito degli acquisti effettuati, al 31 dicembre 2019 Brioschi detiene n. 5.635.536 azioni proprie pari allo 0,72% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,082 euro per azione.

Il 14 aprile 2020 il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha deliberato di sottoporre all'Assemblea, convocata per discutere e deliberare, tra l'altro, sul bilancio al 31 dicembre 2019, la proposta di revocare la delibera dell'assemblea del 29 aprile 2019 concernente la delega al consiglio di amministrazione ad attuare un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa alla delega all'acquisto delle azioni. In attesa della decisione dell'assemblea, il consiglio di amministrazione ha deciso di sospendere l'operatività del piano.

Cessazione degli obblighi di informativa mensile (c.d. "black list")

Il 2 agosto 2019 la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) ha disposto il venir meno degli obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Brioschi ai sensi dell'art. 114, comma 5, del Testo Unico della Finanza, in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. A seguito pertanto dell'operazione di risanamento e del rafforzamento patrimoniale perfezionatasi nel corso dell'esercizio 2018, Brioschi non è quindi più compresa nell'elenco (c.d. "black list") degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile.

In sostituzione di tali obblighi, CONSOB ha richiesto alla società di diffondere, a decorrere dalla relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019, nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali, nonché, laddove rilevanti, nei comunicati stampa aventi ad oggetto l'approvazione dei suddetti documenti contabili e di situazioni infrannuali relative al primo e terzo trimestre di ciascun esercizio, informazioni integrative relative a: (a) posizione finanziaria netta; (b) posizioni debitorie scadute ripartite per natura e connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori; (c) variazioni intervenute nei rapporti con parti correlate; (d) eventuale mancato rispetto dei *covenant*, dei *negative pledge* e di ogni altra clausola dell'indebitamento del Gruppo Brioschi e (e) lo stato di implementazione di eventuali piani industriali.

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

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 31.100 mq a Milanofiori Nord

Il 18 febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un nuovo fabbricato urbano su richiesta di un operatore internazionale che intende adibirlo a proprio *headquarter*. L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici per circa 4.000 addetti, di 15 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento, che sarà convenzionalmente denominato "U1". All'accordo quadro è stato allegato un contratto di locazione relativo all'edificio di futura realizzazione, sottoscritto nel mese di settembre 2019. Il contratto di locazione avrà una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni ed è sospensivamente condizionato all'effettiva ultimazione e consegna dell'immobile che dovrà avvenire entro il mese di ottobre 2021.

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 11.000 mq a Milanofiori Nord

Il 27 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un ulteriore fabbricato urbano su richiesta di un primario operatore finanziario internazionale, che intende condurlo in locazione.

L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici di 13 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 11.000 mq di slp, che sarà convenzionalmente denominato "U3". Le parti hanno inoltre sottoscritto un contratto di locazione relativo a circa 8.500 mq dell'edificio di futura realizzazione, che ha una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni, con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile prevista entro il mese di settembre 2021, sospensivamente condizionato al rispetto del cronoprogramma dei lavori.

Sottoscrizione di un contratto di finanziamento di 129 milioni di euro per la realizzazione degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e ridefinizione dei termini della complessiva posizione debitoria esistente con BNL per 35,6 milioni di euro

Il 28 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto con BNL (che ha successivamente sindacato l'operazione) un contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129 milioni di euro suddiviso in più linee, della durata di 48 mesi con eventuali possibilità di prolungamento, diretto a finanziare la realizzazione (compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) dei due edifici della superficie complessiva di oltre 42.000 mq di slp denominati convenzionalmente "U1" e "U3", in fase di costruzione nel complesso Milanofiori Nord ad Assago.

Il finanziamento prevede nello specifico le seguenti linee di credito:

- linea di cassa per un importo fino a 85,5 milioni di euro per finanziare i costi di edificazione degli immobili (linea *capex*);
- linea di cassa per un importo fino a 16,5 milioni di euro per finanziare i correlati esborsi IVA (linea IVA);
- linea di cassa per un importo fino a 7 milioni di euro per finanziare gli oneri connessi all'operazione di finanziamento (linea oneri);

- linea di firma per un importo fino a 20 milioni di euro per l'emissione di eventuali fidejussioni bancarie a garanzia degli importi ricevuti a titolo di caparre/acconti da eventuali futuri promissari acquirenti degli immobili.

Contestualmente, in esecuzione dei precedenti accordi in essere, Brioschi, Milanofiori Sviluppo e Lenta Ginestra hanno ridefinito con BNL i termini di rimborso della loro esposizione complessivamente pari a circa 35,6 milioni di euro. Gli accordi prevedono un accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL e una previsione di rimborso in un'unica soluzione a 48 mesi. E' inoltre prevista la costituzione a favore di BNL di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area di proprietà di Milanofiori Sviluppo con i relativi immobili in corso di edificazione.

Nel mese di dicembre 2019 Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un contratto di *Interest Rate Cap* con finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso d'interesse a valere sul 70% dell'esposizione che prevede di fissare un tetto massimo ("Cap") pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

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

Cessione di un'area edificabile ed un manufatto in precario a Milanofiori Nord

Il 27 febbraio 2019 la controllata Milanofiori 2000 ha ceduto a Roadhouse S.p.A. un'area edificabile di circa 1.000 mq di superficie sulla quale insisteva un manufatto a suo tempo realizzato "in precario" con funzioni di Casa Campione, nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Il prezzo pagato dall'acquirente è pari a 1,6 milioni di euro e genera un margine consolidato di circa 0,5 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Camabo (partecipata da Sintesi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%) e Infracin (partecipata da Camabo al 100%)

Camabo è proprietaria della partecipazione in Infracin, che 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), nei pressi del comparto di Milanofiori Nord ad Assago. In occasione del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano divenuto efficace dal mese di marzo 2013, Infracin ha avviato un processo di dialogo operativo con gli interlocutori interessati (i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune, gli urbanisti estensori del master plan, le realtà attive sul territorio della Società Agricola Sant'Alberto) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, allo scopo di riprogettare in maniera condivisa lo sviluppo dell'area. Il risultato degli incontri è un progetto innovativo di ampio respiro, che prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale 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 Infracin ha presentato istanza di piano attuativo 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 e fino alla data della presente relazione 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.

Intrattenimento

Nuova titolazione Teatro della Luna

Con decorrenza 1 dicembre 2019 Repower Vendita Italia Spa ha acquisito il diritto di sponsorizzare il Teatro della Luna con la denominazione "Teatro Repower". L'accordo ha durata fino al 30 maggio 2022 salvo rinnovo tacito.

Rinnovo titolazione Mediolanum Forum

Il 6 dicembre 2019 è stato rinnovato il contratto di sponsorizzazione con Banca Mediolanum S.p.A.. La nuova scadenza del contratto di titolazione è il 31 dicembre 2023.

Partecipazioni non consolidate

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

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

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

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

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Definizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo

Nell'ottica di una definizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo, nel mese di febbraio 2020 sono state poste in essere le seguenti operazioni con il sistema bancario. La controllata indiretta Forum Immobiliare srl ha sottoscritto con Banco BPM un finanziamento per un importo complessivo di 38 milioni di euro, della durata di 12 anni (con scadenza il 31 dicembre 2031), a un tasso fisso annuo del 2,2%, garantito, tra l'altro, da ipoteca costituita sul complesso immobiliare del Mediolanum Forum di Assago e delle relative aree esterne. 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* e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale natura. Inoltre la controllata Sintesi spa ha interamente rimborsato in via anticipata il finanziamento di circa 37 milioni di euro, in scadenza il 31 ottobre 2020.

Pandemia di "Covid-19"

Si rimanda a quanto riportato nella apposita sezione.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Gli obiettivi e le azioni operative previste nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione ne possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione.

Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate al paragrafo "Pandemia di Covid-19", proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione degli obiettivi dei diversi settori aziendali.

Per quanto attiene il settore immobiliare si procederà con il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e continueranno inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Proseguiranno, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori coinvolti in attesa che si perfezioni il procedimento di variante al PGT del comune di Rozzano.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, dovrà affrontare con la determinazione e la professionalità che lo contraddistinguono, i cambiamenti che almeno nel breve medio periodo il settore subirà per effetto della pandemia in atto, limitando al minimo i negativi temporanei riflessi economici correlati.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per un miglioramento di redditività per le attività di Open Care e una conferma dei risultati positivi delle attività del Palazzo del Ghiaccio. Si proseguirà inoltre con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, nonché con la commercializzazione degli spazi disponibili.

Sotto il profilo finanziario, come riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", il Gruppo prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, quelli che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché con le eventuali moratorie dei finanziamenti in essere concesse anche nell'ambito Covid 19 come misure di sostegno determinate dalle autorità competenti.

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 2019.

Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)

Nel corso dell'esercizio 2019 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 2019.

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 Roma¹.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione² della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al

¹ 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.

² 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.

risarcimento dei danni in favore della Signora La Rosa, la stessa ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Roma (sentenza n. 22438/07 del 10 ottobre 2008) la condanna della Bastogi *“al pagamento, a titolo di risarcimento del danno da occupazione di fatto, delle porzioni immobiliari site in Roma... adibite all'esercizio del Cinema Teatro Empire, della somma di Euro 640.197,07, per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda (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 e successivamente al 20 febbraio 2021.

Il 22 marzo 2019 la signora La Rosa ha notificato a Bastogi atto di precetto per l'importo di 662.788,92 euro, ma non ha poi dato seguito all'esecuzione. In data 30 gennaio 2020, la sig.ra La Rosa ha notificato a Bastogi un ulteriore atto di precetto per l'importo di € 670.280,70. Allo stato, non ha avviato l'esecuzione.

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 S.p.A. 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 al 5 maggio 2021.

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

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'indebito 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'indebitato 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 avverso 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 giudizio di cassazione risulta, allo stato, in attesa di assegnazione alla Sezione della Suprema Corte di Cassazione competente.

Bastogi - Expo Spa - Arexpo Spa

Nel 2016 Bastogi S.p.A. ("Bastogi") ha convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, le società Expo 2015 ("Expo") e Arexpo S.p.A. ("Arexpo"), chiedendo: (i) l'accertamento negativo dei crediti vantati da Expo e Arexpo in relazione alla pretesa esistenza di supposti fenomeni di inquinamento nell'area ceduta ad Arexpo (in particolare, l'area è stata ceduta dalla società Belgioiosa S.r.l., successivamente incorporata in Raggio di Luna S.p.A. la quale, a sua volta, è stata incorporata da Bastogi); (ii) la condanna di Arexpo al pagamento di euro 250.000 quale saldo del prezzo dovuto per la vendita della predetta area, oltre interessi legali dal dovuto al saldo; (iii) la condanna di Arexpo e Expo, in solido tra loro, al risarcimento del danno all'immagine di Bastogi per un importo non inferiore ad Euro 1.000.000 (successivamente ridotto a euro 50.000).

Le società convenute si sono costituite eccependo, nel merito, l'infondatezza delle pretese di Bastogi e chiedendo in via riconvenzionale la condanna di Bastogi a rimborsare e risarcire tutti i costi da queste sostenuti per le attività di bonifica di rimozione di materiali di riporto non conformi, riferibili all'area venduta da Bastogi ad Arexpo e pari ad euro 4.154.589,92.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 9358/2019 pubblicata in data 15 ottobre 2019 (la "Sentenza"), in accoglimento parziale delle domande di Bastogi ha: (i) accolto la domanda di accertamento negativo dei crediti vantati da Expo e Arexpo, dichiarando che nulla è dovuto da Bastogi in relazione alla pretesa esistenza di supposti fenomeni di inquinamento nell'area ceduta ad Arexpo; (ii) rigettato le domande, formulate da Bastogi, di condanna di Arexpo al pagamento di euro 250.000,00 quale saldo del prezzo dovuto per la vendita della predetta area, oltre interessi legali dal dovuto al saldo e di condanna di Arexpo e Expo, in solido tra loro, al risarcimento del danno all'immagine di Bastogi (il cui importo era stato ridotto da Bastogi in corso di causa in misura pari a Euro 50.000,00); (iii) rigettato le domande riconvenzionali di Expo ed Arexpo.

Contro la Sentenza, Arexpo ed Expo hanno avviato due separati giudizi di appello attualmente pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano. In particolare: (i) Arexpo, con atto di appello del 20 dicembre 2019, ha chiesto la condanna di Bastogi a rimborsare e risarcire tutti i costi asseritamente sostenuti per le attività di bonifica e di rimozione di materiali di riporto non conformi e di ballast amiantifero, riferibili all'area venduta da Bastogi ad Arexpo in misura pari ad euro 4.199.842,09; la prima udienza del giudizio di appello instaurato da Arexpo è stata differita d'ufficio al giorno 11 giugno 2020; (ii) Expo con atto di appello del 29 dicembre 2019 ha chiesto all'adita Corte di Appello di riformare la Sentenza, con conseguente condanna di Bastogi al rimborso e al risarcimento dei presunti danni patiti in relazione alle passività ambientali (in particolare, riporti non conformi) riferibili al terreno ceduto da Bastogi; la prima udienza del giudizio di appello instaurato da Expo è stata differita d'ufficio al giorno 18 giugno 2020.

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 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 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 20 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 da Bastogi 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 riconosciuto esclusivamente in capo a Sofir's (in qualità di incorporante la Sacfem). Sofir's è stata pertanto ritualmente chiamata in causa da Bastogi (quando non già convenuta in giudizio dagli stessi ricorrenti).

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;
- sono pendenti i giudizi di primo grado avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi:
 - o del Sig. Mario Giusti (controparte ha riassunto la causa al Tribunale di Milano, a seguito della dichiarazione di incompetenza del Tribunale di Arezzo, in accoglimento dell'eccezione di Bastogi; è in corso una CTU medico-legale, i cui termini sono attualmente sospesi in ragione dell'emergenza sanitaria);
 - o del sig. Bruno Occhini (è in corso una CTU medico-legale, i cui termini sono attualmente sospesi in ragione dell'emergenza sanitaria);
 - o del sig. Benito Caporali (la prossima udienza è fissata per il 20 ottobre 2020, per il giuramento del CTU e la formulazione del quesito peritale);
 - o del sig. Giancarlo Agnolucci (dopo la chiamata in giudizio di Sofir's, la prima udienza è stata rinviata per effetto di rinvii successivi, anche dovuti all'emergenza sanitaria, al 20 ottobre 2020);

- del sig. Antonio Colonna (la prima udienza è fissata per il 28 aprile 2020, ma sarà rinviata per effetto dell'emergenza CoVid; Bastogi si costituirà nei termini prorogati);
 - del sig. Mario Rossi (quest'ultimo giudizio era stato già avviato in precedenza, ma il Tribunale di Milano aveva dichiarato nullo il ricorso avverso e controparte ha riavviato il giudizio ad Arezzo; la prima udienza è fissata attualmente per il 28 aprile 2020, ma sarà rinviata per effetto dell'emergenza CoVid; Bastogi si costituirà nei termini prorogati)
 - del sig. Paolo Landini (l'udienza di costituzione è fissata per il 23 giugno 2020 avanti la sezione civile del Tribunale di Arezzo, Bastogi si costituirà nei termini);
- è pendente il giudizio di appello promosso da Bastogi avverso la sentenza del Tribunale di Arezzo n. 199/2019 del 25 settembre 2019, che ha condannato Bastogi al pagamento di Euro 750.622,24, a favore degli eredi del sig. Guido Procelli a titolo di danni *iure hereditatis*, oltre interessi, rivalutazione e spese di lite di entrambe le controparti; la sentenza non è stata impugnata rispetto alla statuizione (favorevole a Bastogi) che ha dichiarato inammissibili le domande *iure proprio* svolte dai ricorrenti; l'udienza di discussione del giudizio di appello è fissata per il 15 dicembre 2020; nel frattempo, con ordinanza in data 30 gennaio 2020, la Corte d'Appello di Firenze, su istanza di Bastogi, ha sospeso l'esecutività e l'esecuzione della sentenza di primo grado, subordinatamente al rilascio di una garanzia a prima richiesta da parte di primario istituto assicurativo o bancario; Bastogi ha depositato la garanzia richiesta nei termini e pertanto il procedimento di esecuzione (nel frattempo promosso dagli eredi del sig. Procelli mediante pignoramento di due banche, ciascuna per l'importo del precetto pari ad Euro 777.448,28, aumentato della metà) è stato sospeso.

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 Sigg. Omero Galassi, Vito Capecchi, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Giancarlo Martini, Bruno Del Pace, Giorgio Beucci, Silvano Buzzini, Generoso Vitillo e di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci (tutti asseritamente ex-dipendenti di Sacfem). 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). Si segnala, infine, che nel corso del 2019 Bastogi ha ricevuto diffide stragiudiziali dell'INAIL - in via di surroga - a restituire l'indennità di malattia professionale corrisposta dall'INAIL stessa ai sig.ri Giancarlo Martini e Vito Capecchi. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche tali richieste e, allo stato, l'INAIL non risulta aver dato seguito giudiziale alle diffide.

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

Sintesi – Area Carcere di Bollate

Con sentenza n. 1276/2012 il TAR Lombardia ha riconosciuto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area, in allora di proprietà di Sintesi S.p.A, sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate (l'“Area”) ed ha quindi disposto, tra il

resto, la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A. a: i) a provvedere alla restituzione dell'Area libera da manufatti ed opere in quanto realizzate senza valido titolo o, in alternativa, ad acquisire la proprietà dell'Area attraverso un contratto traslativo oppure avvalendosi del particolare procedimento di cui all'articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001; ii) a risarcire il danno subito da Sintesi in dipendenza dell'occupazione illegittima dell'Area, in misura pari al 5% del valore di mercato dell'Area (oltre a rivalutazione monetaria ed interessi legali). Successivamente, il Consiglio di Stato ha respinto i gravami presentati dalle Amministrazioni statali e da Itinera S.p.A. avverso la decisione del Tar Lombardia, salvo prescrivere che il calcolo dell'importo da riconoscere a Sintesi SpA per l'occupazione illegittima dell'Area debba essere effettuato sul valore dell'Area determinato non già una tantum ma anno per anno per tutta la durata dell'occupazione illegittima.

A seguito di ricorso presentato da Sintesi per chiedere l'ottemperanza della sentenza pronunciata dal Tar Lombardia, in data 31 luglio 2013 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha adottato il decreto di acquisizione coattiva dell'Area al patrimonio indisponibile dello Stato con il quale ha riconosciuto la natura edificatoria dell'Area e ha attribuito a Sintesi un indennizzo complessivo di euro 7,4 milioni che ha provveduto a pagare in data 6 novembre 2013 (il "Decreto 31 luglio 2013").

Sintesi ha incassato l'importo sopra indicato quale mero acconto sulle maggiori somme alla stessa dovute ai sensi dell'articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e, nel contempo, ha impugnato il Decreto 31 luglio 2013 davanti alla Corte di Appello di Milano, chiedendo la condanna delle Amministrazioni statali e di Itinera: (i) al pagamento dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale subito (pari all'effettivo valore dell'Area nel 2013); (ii) al pagamento dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale subito (pari al 10% del valore dell'Area nel 2013); e (iii) al risarcimento del danno subito per l'occupazione abusiva dell'Area dall'anno 2001 all'anno 2013.

Conclusa l'istruttoria della causa con lo svolgimento di un'apposita CTU, la Corte di Appello ha deciso sulle domande di Sintesi S.p.A. con l'ordinanza del 28 novembre 2016 n. 4627 (l'"Ordinanza") determinando in 44,3 milioni di euro l'importo complessivamente dovuto a Sintesi S.p.A. dalle Amministrazioni statali.

Nel febbraio del 2017, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'Ordinanza di cui sopra sia per la parte in cui la Corte d'Appello aveva dichiarato priva di legittimazione passiva Itinera S.p.A. in merito alla domanda di risarcimento danni, sia per la parte in cui aveva determinato in circa 13,4 milioni di euro il risarcimento dei danni relativi all'occupazione illegittima dell'Area. I restanti capi dell'ordinanza, riguardanti la determinazione in 30,9 milioni di euro dell'indennizzo dovuto a Sintesi per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale subito, non sono stati contestati, con conseguente passaggio in giudicato degli stessi.

Con controricorso incidentale condizionato notificato nel marzo del 2017, Itinera S.p.A ha richiesto, tra il resto, la riforma dell'Ordinanza nella parte in cui determina l'indennità per l'occupazione senza titolo dell'Area.

Non risulta ancora fissata l'udienza di discussione.

A fine dicembre 2017 la Società ha proposto davanti al Tar per la Lombardia apposito ricorso con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di eseguire l'Ordinanza della Corte d'Appello. Il TAR per la Lombardia, con sentenza del 2 luglio 2018 n. 1645: (i) ha ordinato ai Ministeri di depositare le somme liquidate con l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano presso la Cassa Depositi e Prestiti Tesoreria; (ii) ha stabilito i termini per l'autorizzazione allo svincolo delle somme; (iii) ha stabilito i termini per l'effettivo pagamento delle somme; (iv) ha nominato contestualmente un Commissario ad acta.

Il 19 dicembre 2018 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pagato a Sintesi S.p.A. l'importo di 23,7 milioni di euro, di cui 21,5 milioni di euro a titolo di indennizzo per

il pregiudizio patrimoniale e 2,2 milioni di euro a titolo di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale.

Il 6 marzo 2019 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pagato a Sintesi S.p.A. l'importo corrispondente agli interessi maturati sulle somme sopra indicate, per complessivi 0,6 milioni di euro.

Ad oggi il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti deve ancora provvedere al pagamento in favore di Sintesi dell'importo di 13,4 milioni a titolo di risarcimento del danno da occupazione illegittima.

Kolaze & Ghelon in liquidazione (Gruppo Sintesi) / Agenzia delle Entrate

Nel mese di ottobre 2009 Kolaze & Ghelon S.r.l. ("Kolaze"), ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate tre avvisi di accertamento riguardanti rispettivamente l'IVA 2004, l'IRAP 2004/2005 e l'IRES 2004/2005. I rilievi contenuti nei suddetti avvisi di accertamento sono di importo rilevante (euro 42.207.826,95) e includono, oltre alle maggior imposte accertate, sanzioni ed interessi. Si segnala peraltro che Raggio di Luna (ora Bastogi) e Sintesi, in qualità di società indirettamente e direttamente controllanti Kolaze, hanno contestualmente ricevuto due avvisi di accertamento relativi a IRES 2004/2005 (Raggio di Luna) e IVA 2004 (Sintesi). Avverso i suddetti avvisi di accertamento le società coinvolte hanno presentato i relativi ricorsi presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

Successivamente, nel corso del 2010, Kolaze, Raggio di Luna (ora Bastogi) e Sintesi hanno ricevuto la notifica di alcune cartelle di pagamento con le quali veniva preteso il pagamento di importi rilevanti e per le quali è stata proposta, e successivamente accolta, l'istanza di sospensione.

Con sentenza depositata il 26 maggio 2011, la Commissione Tributaria Provinciale ha integralmente accolto i ricorsi presentati dalle società, con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali.

Il 3 gennaio 2012, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello avverso la predetta sentenza e le società hanno depositato proprie controdeduzioni. L'udienza di trattazione si è tenuta in data 24 ottobre 2012.

Con sentenza 2917/2014 la Commissione Tributaria Regionale ha rigettato gli appelli proposti dall'Agenzia delle Entrate, confermando la sentenza impugnata (e favorevole alle società), anche in questa circostanza con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali. L'Ufficio ha proposto ricorso in Cassazione in data 14 gennaio 2015. Le Società hanno resistito con controricorso presentato in data 23 febbraio 2015.

Nonostante la positiva evoluzione del contenzioso, in ragione della estrema rilevanza degli importi contestati e del fatto che essi includevano oltre che le maggiori imposte anche sanzioni e interessi, nel mese di maggio 2019 la Società ha aderito a quanto previsto dal Decreto Legge 119/2018 per la definizione della lite fiscale con il pagamento dell'importo di 1,1 milioni di euro, preventivamente accantonato in apposito fondo oneri già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet Holding) / Agenzia delle Entrate

In data 19 marzo 2008 la società è stata oggetto di un controllo mirato effettuato dall'Agenzia delle Entrate di Tolentino, al fine di verificare la corretta applicazione delle aliquote IVA, dal quale è scaturito un PVC, nel quale sono stati mossi alcuni rilievi alla

società in merito ad una presunta errata applicazione delle aliquote IVA alla fatturazione di prestazione di servizi.

I predetti rilievi nonostante l'inoltro all'Ufficio di una memoria da parte della società (in data 20 giugno 2008), nella quale sono state dettagliatamente prospettate tutte le argomentazioni a sostegno della correttezza del comportamento tenuto, hanno dato luogo a tre avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle Entrate per i periodi di imposta 2001, 2002 e 2003 (notificati in data 21 luglio 2008). Avverso tali avvisi, in data 4 novembre 2008, sono stati formulati tre ricorsi contro l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, depositati presso la Commissione Tributaria di Macerata in data 2 dicembre 2008.

In data 22 settembre 2009 sono altresì stati notificati alla società due ulteriori avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di Tolentino per "Errata applicazione delle aliquote IVA alla fatturazione di prestazione di servizio", rispettivamente per gli anni di imposta 2004 e 2005.

Il 30 ottobre 2009 la Commissione Tributaria Provinciale di Macerata ha accolto integralmente i ricorsi relativi agli accertamenti per i periodi 2001, 2002, 2003, annullando gli avvisi di accertamento sopra menzionati.

Il 21 maggio 2010 la medesima Commissione ha sospeso l'esecutorietà dell'atto impugnato relativamente agli accertamenti per gli anni d'imposta 2004 e 2005; successivamente, il 22 novembre 2010 sono stati accolti integralmente i ricorsi, annullando anche in questo caso gli avvisi di accertamento.

Avverso le predette decisioni, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. La società si è costituita in giudizio con atto di controdeduzioni.

Con sentenze depositate il 10 gennaio 2017 la Commissione tributaria regionale di Ancona ha rigettato gli appelli proposti dall'Agenzia delle Entrate confermando l'annullamento integrale dei menzionati avvisi di accertamento per gli esercizi dal 2001 al 2005. Il 10 gennaio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha notificato i ricorsi per cassazione avverso le sentenze che hanno annullato gli avvisi di accertamento IVA 2001-2005. Nel mese di marzo 2018 Compagnia della Rancia ha proposto i relativi controricorsi.

Nonostante la positiva evoluzione del contenzioso, in ragione della estrema rilevanza degli importi contestati e del fatto che essi includevano oltre che le maggiori imposte (circa 2,4 milioni di euro) anche sanzioni e interessi, nel mese di maggio 2019 la società ha aderito a quanto previsto dal Decreto fiscale 119/2018 per la definizione della lite fiscale con il pagamento dell'importo di 0,1 milioni di euro, preventivamente accantonato in apposito fondo oneri già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

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 un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati 100 accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano.

In detto contesto, con atto del 24 aprile 2019, 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, quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudizio è in corso di svolgimento.

L'accesso dell'Ufficiale Giudiziario, previsto per il giorno 27 marzo 2020, è stato rinviato a causa della sospensione delle attività giudiziarie disposta dalla decretazione d'urgenza sul contenimento dell'epidemia di Covid-19. Non è stata ancora fissata la data del prossimo accesso.

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 2019 Bastogi detiene 13.339.580 azioni proprie, pari al 10,79% circa del capitale sociale (invariato rispetto al 31 dicembre 2018).

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 gli stakeholder 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.)³. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati⁴.

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 di cui si dispone.

³ 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 - esamina le modalità con cui determinare ed esporre le "informazioni attinenti all'ambiente e al personale".

⁴ In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni della Global Reporting Initiative (G.R.I.), *Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate* (LA) versione 3.1. La Global Reporting Initiative 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).

IL VALORE DELLE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2019

303	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
119	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
60%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
44%	di donne tra i dipendenti assunti a tempo indeterminato
67%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
24	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
2.499	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2019

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2019 e 2018.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2019		al 31 dicembre 2018	
	personale dipendente	Collaboratori	personale dipendente	Collaboratori
Immobiliare	41	4	39	5
Intrattenimento	147	99	122	89
<i>di cui contratti dello spettacolo</i>	86		60	
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	13		16	
<i>di cui collaboratori Area Multisport</i>		96		83
<i>di cui lavoratori interinali*</i>	2		1	
Arte e Cultura	45	9	43	7
Altre attività	70	7	66	3
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	13		11	
Totale personale Gruppo	303	119	270	104

* non inclusi nel numero dipendenti da nota integrativa in quanto inclusi nei costi per servizi

Al 31 dicembre 2019, nel Gruppo Bastogi lavorano 303 dipendenti (189 escludendo i contratti dello spettacolo, i contratti a chiamata e il lavoratore interinale del settore intrattenimento) e 119 collaboratori (di cui 14 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'83% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport del Mediolanum Forum) e il 49% dei dipendenti, dei quali, il 58% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 23% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 19% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (13%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (15%), in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, come Open Care - Servizi per l'Arte e la Società del Palazzo del Ghiaccio.

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, Rozzano, Tolentino, Verona e Cagliari.

Il numero dei dipendenti è in crescita rispetto al 31 dicembre 2018 per effetto principalmente dei contratti nel settore spettacolo. Anche il numero dei collaboratori risulta in aumento, con un incremento più marcato nell'ambito dei servizi dell'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 temporanea di personale, è frequente il ricorso a contratti determinati o a chiamata. In Compagnia della Rancia, data la natura intermittente dell'attività, legata alla programmazione teatrale, si applicano contratti a tempo determinato dello spettacolo. Infine, Forum Società Sportiva Dilettantistica A.R.L., che gestisce l'Area Multisport, applica agli istruttori sportivi contratti di natura parasubordinata certificata e di lavoro autonomo, tipici del settore.

Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale	al 31 dicembre 2019 Gruppo Bastogi	al 31 dicembre 2018 Gruppo Bastogi
Tempo Indeterminato	181	178
<i>di cui donne</i>	79	81
Tempo Determinato	122	92
<i>di cui donne</i>	44	33
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	26	27
<i>di cui contratti spettacolo</i>	86	60
Totale Personale dipendente	303	270
Collaboratori in stage	5	3
Collaboratori Area Multisport	96	83
Altri Collaboratori	4	5
Amministratori con incarichi esecutivi	14	13

Al 31 dicembre 2019, il 60% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (il 95% escludendo i contratti dello spettacolo e i contratti a chiamata), e il 40% 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. Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta oltre un terzo della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (80% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.

Sono 5 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 2019. 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 2019

Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi	21
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	6
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	15
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	4
Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi	15
<i>di cui dimissioni</i>	4
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	9
<i>di cui licenziamenti</i>	0
<i>di cui pensionamenti</i>	2
Tasso assunzioni (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	12%
Turn over in uscita (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	8%
Tasso compensazione del turnover (il tasso è negativo se < 100)	140%
Tasso stabilità a 1 anno (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	95%
Anni di anzianità media	13

Nel 2019, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 91% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 64%.

Per quanto riguarda il 2019 si sono registrate 4 uscite per dimissioni volontarie, 9 uscite per conclusione di contratti a tempo determinato e 2 uscite per pensionamento. Non vi sono stati licenziamenti.

Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 6 assunzioni a tempo indeterminato e 15 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 4.

Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 230 contratti in ingresso e 204 in uscita.

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 dei 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 2019 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2019 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.

La tabella evidenzia l'andamento infortunistico del 2019 e del 2018:

Infortunati sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	2019		2018	
	lavoro	Itinere	lavoro	Itinere
Numero infortuni nell'anno	2	0	1	0
Giornate perse per infortunio	85	0	14	0
Indice gravità	0,23	0	0,04	0
Indice frequenza	5,6	0	2,6	0

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

Nel 2019 si sono verificati due infortuni sul lavoro. Negli ultimi tre anni sono 3 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 99 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario⁵	2019	2018
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	928	691
Tasso di assenteismo	1,8	1,4
Ore straordinario	13.375,15	14.419,89

Nel 2019 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta di poco inferiore a 1,8%, senza sostanziali variazioni.

La crescita rispetto al 2018 è dovuta a quattro specifiche situazioni di dipendenti che hanno effettuato assenze prolungate per malattia, senza le quali il dato sarebbe risultato

⁵La 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. Staticamente, 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.

in linea con quello relativo all'anno precedente. Nel 2019 non si sono registrate assenze per sciopero.

Le ore di straordinario complessive del 2019 sono state 13.375,15 (14.419,89 nel 2018), in media 44 (53 nel 2018) ore a persona. Più di tre quarti dell'incremento rispetto all'esercizio precedente è riconducibile al settore dell'intrattenimento.

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 2019. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

Composizione e professionalità del personale dipendente al 31 dicembre	immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
Inquadramento					
Dirigenti	5	1	1	4	11
Quadri	13	9	4	7	33
Impiegati	20	29	22	29	100
Operai	3	7	18	17	45
Titolo di studio					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	16	14	14	10	54
Diploma media superiore e istituti professionali	20	27	25	41	113
Diploma media inferiore e elementare	5	5	6	6	22
Fasce età e dinamiche generazionali					
Età < 30 anni	0	3	2	12	17
Età compresa tra 30 e 50 anni	16	32	25	19	92
Età > 50 anni	25	11	18	26	80
Età media	52	44	47	44	46

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 60% dei dipendenti ha un diploma, il 29% 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 2019 il 49% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, il 9% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 42% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 46,3 anni.

Aggiornamento e formazione

Nel 2019 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria e non:

- 117 persone hanno frequentato corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, per un totale di circa 999 ore;
- 1 persona ha frequentato un corso specialistico sulla diagnostica e tecniche artistiche, per un totale di 105 ore;
- 8 persone hanno frequentato un corso specialistico sul restauro “contemporaneo” di 16 ore, per un totale di 128 ore;
- 10 persone hanno frequentato un corso specialistico sul restauro “emulsioni” di 16 ore, per un totale di 160 ore;
- 3 persone hanno frequentato un corso specialistico sulle gare telematiche di 8 ore, per un totale di 24 ore;
- 6 persone hanno frequentato un corso specialistico per addetti al ricevimento e accoglienza in albergo di 8 ore, per un totale di 48 ore;
- 7 persone hanno frequentato un corso specialistico per addetti all’area F&B in albergo di 8 ore, per un totale di 56 ore;
- 8 persone hanno frequentato un corso sulla privacy per l’attività alberghiera di 3 ore, per un totale di 24 ore;
- 2 persone hanno frequentato un corso di inglese di 30 ore per un totale di 60 ore.

Nel 2019 è proseguita la collaborazione con Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), grazie al quale sono stati finanziati alcuni corsi specifici di formazione per 7 dirigenti:

- corso di inglese per un totale di 280 ore;
- formazione sul tema della *sostenibilità* per un totale di 28 ore;
- altri incontri formativi specifici per un totale di 42 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 specialistici a cui hanno partecipato 43 persone per un totale di 545 ore.

L’investimento in formazione per l’anno 2019 è stato in linea con l’anno precedente (171.000 euro nel 2018), e pari a circa l’1,5% circa del costo totale imputabile al personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l’attivazione dei corsi, il dato riporta anche il costo del personale interno impiegato nell’aggiornamento del personale ed il costo dei dipendenti coinvolti 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 continuamente 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 2019, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 17 stage curricolari e 7 tirocini extracurricolari formativi. Di questi, 16 si sono svolti nei servizi per l'arte, 5 presso l'H2C Hotel Milanofiori, 1 presso la Società GDA Open Care Servizi e 2 in Forumnet.

Tra gli stage attivati nel 2019, 1 si è trasformato in assunzione a tempo indeterminato.

Nel corso del 2019 la Società GDA Open Care Servizi ha avviato un contratto di lavoro di apprendistato professionalizzante della durata di 3 anni per il conseguimento della qualifica di impiegato con le mansioni di addetto al front office per operazioni di export doganale e ausiliario dell'operatore doganale.

Diversità e pari opportunità

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2019, nel Gruppo sono presenti in organico 4 dipendenti appartenenti a categorie protette (2 in Open Care, 1 in Forumnet e 1 in H2C Gestioni).⁶

Le donne rappresentano il 43% 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 2019		al 31 dicembre 2018	
	totale	Donne	Totale	di cui donne
Per settori di attività	189	43%	182	48%
Immobiliare	41	33%	39	36%
Intrattenimento	46	48%	45	49%
Arte e Cultura	45	56%	43	56%
Altre attività minori	57	35%	55	42%
Per inquadramento				
Dirigenti e quadri	44	41%	41	41%
Impiegati	100	57%	105	55%
Operai	45	13%	36	22%

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

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

⁶Nessun'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).

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 2019 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 36 contratti part time (1 in più rispetto allo stesso periodo del 2018). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 30 donne e 6 uomini.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2019, 4 dipendenti sono andate in congedo obbligatorio per maternità, per un totale di 2.848 ore, e 1 dipendente si è avvalsa di 35 ore di astensione facoltativa, 3 dipendenti inoltre hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 260 ore.

Nell'arco dell'anno i dipendenti hanno utilizzato 2.073 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2019 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 220.709 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 VALORE DELLE STRUTTURE, DELLE ATTIVITÀ E DELLE RELAZIONI

I numeri dell'attività nel 2019

2.987.379 le presenze registrate nell'anno presso le strutture del Gruppo, durante le manifestazioni e le attività aperte al pubblico

260	gli eventi organizzati presso Il Mediolanum Forum di Assago e il Palazzo dello Sport di Roma
81.000	gli spettatori alle rappresentazioni di Compagnia della Rancia
44	le repliche tra gennaio e marzo, con lo spettacolo de I Legnanesi 70 voglia di ridere c'è
57.000	le persone che hanno partecipato agli eventi presso il complesso dei Frigoriferi Milanesi e del Palazzo del Ghiaccio

Pur operando in settori tra loro diversi, le attività del Gruppo sono accomunate dalla capacità di creare valore a partire dalla coerenza tra la qualità, anche estetica delle strutture e quelle dei servizi, che si caratterizzano per varietà e originalità dell'offerta, e integrazione con la comunità e il territorio.

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

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

Nel corso del 2019, nel complesso dei Frigoriferi Milanesi e nel Palazzo del Ghiaccio sono stati organizzati eventi aziendali, culturali e artistici, sia privati che aperti al pubblico, a cui hanno preso parte circa 57.000 persone.

L'offerta di servizi e le collaborazioni

I Frigoriferi Milanesi sono la sede di Open Care – Servizi per l'Arte, prima realtà europea a integrare in uno stesso luogo tutte le attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio artistico pubblico e privato. Open Care è particolarmente attiva nel promuovere l'arte e la consapevolezza collettiva del valore della conservazione del patrimonio artistico. A questo fine, apre abitualmente le sue strutture e i suoi laboratori a clienti, studenti e visitatori e - anche in collaborazione con altri enti e imprese – realizza e partecipa a iniziative per valorizzare la qualità del proprio lavoro e la filosofia di integrazione che lo caratterizza.

Nei suoi laboratori di restauro, Open Care dal 2005 ospita ARASS Brera Onlus (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 2014, grazie alla collaborazione con la fondazione madrilenza Factum Foundation, è stato inoltre attivato il Lucida Lab Milano, un laboratorio specializzato in tecnologia digitale dotato dello scanner 3D ad alta risoluzione Lucida, che consente la digitalizzazione non invasiva della superficie di opere d'arte.

Open Care collabora con scuole d'arte, Accademie, e Università italiane e straniere cui fornisce servizi di docenza e stage, e offre servizi di formazione a istituzioni e professionisti del settore.

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, che delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2019, negli spazi di Frigoriferi Milanesi – oltre ad alcune società del Gruppo - erano presenti tredici 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: AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness, Archivio Ugo Mulas, Associazione per Filippo de Pisis, FARE, Fondazione Leddi, Greenpeace, IDN Media Relations, Il giardino delle metamorfosi, Ludovica Amat Comunicazione, Marcos y Marcos, Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista, Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche, StartupItalia.

Nel complesso si trovano inoltre il ristorante La Cucina dei Frigoriferi Milanesi, gestito dal creativo chef Marco Tronconi, che propone un menu innovativo con rivisitazioni della tradizione locale, attento alla qualità e stagionalità delle materie prime; e il World Trade Center di Milano, affiliato al *network* World Trade Centers Association (WTCA) di New York. Il WTC di Milano opera nell'ambito del commercio internazionale e si occupa principalmente della valorizzazione dei prodotti e dei servizi "made in Italy".

La promozione della cultura

Nel corso del 2019, con il coordinamento del gruppo di lavoro di Frigoriferi Milanesi, sono stati organizzati cicli d'incontri, festival e mostre. Tra questi, ricordiamo le più importanti iniziative divenute appuntamenti attesi e apprezzati per la varietà dell'offerta e dei contenuti, e l'originalità della formula:

Writers#7. Gli scrittori si raccontano (1/2/3 febbraio 2019). Settima edizione dell'evento letterario annuale organizzato da Frigoriferi Milanesi e IDN Media Relations – che prosegue, tra un'edizione e l'altra, con le rassegne *Writers Continua...* e *Aspettando Writers* – Nel cinquantenario dello storico “piccolo passo per l'uomo, grande passo per l'umanità” che Neil Armstrong compì sulla Luna, seguito in diretta da più di 600 milioni di persone in tutto il mondo, è stata proprio la luna il filo conduttore della settima edizione di *Writers#7*.

La poliedrica rassegna letteraria ha esplorato il fascino che il più magico dei satelliti esercita sull'uomo - dal canto del pastore errante dell'Asia di Giacomo Leopardi al moonwalk di Michael Jackson – con il suo peculiare mix d'incontri, letture, mostre, spettacoli e concerti, caratterizzati da una gioiosa contaminazione tra generi

letterari e artistici, dalla poesia al teatro, dal cinema alla musica, dalla psicanalisi allo sport fino alle scienze e all'astronomia.

Nel trentennale della scomparsa di Georges Simenon i Frigoriferi Milanesi, in collaborazione con la casa editrice Adelphi e il Cinemino, hanno curato la rassegna *Simenon 30 anni dopo* raccontando lo scrittore e i suoi personaggi in una serie d'incontri che si sono svolti nell'arco di tutto l'anno.

La rassegna *Simenon trent'anni dopo*, ha celebrato le molte rappresentazioni del prolifico autore franco-belga con incontri di letteratura, cinema, teatro, musica e fotografia.

Per *Piano City Milano*, per il quinto anno consecutivo Frigoriferi Milanesi ha messo a disposizione i propri spazi per la grande manifestazione di concerti per pianoforte promossa dal Comune di Milano – Assessorato alla Cultura. Il pianista Mariano Bellopede ha eseguito il concerto *Il viaggiatore di terza classe* con musiche originali ispirate ai luoghi visti da Simenon.

In occasione di *Photoweek* si è parlato di Simenon reporter e fotografo: Diego De Silva e Giorgio Pinotti hanno presentato il libro di reportage di Simenon *Il mediterraneo in barca* (1934) e Giacomo Papi e Francesco M. Cataluccio hanno mostrato e raccontato alcune foto scattate dallo scrittore.

In occasione di *Bookcity*, il grande evento condiviso tra tutti i protagonisti del sistema editoriale, con l'obiettivo di mettere al centro di una serie di eventi diffusi sul territorio urbano il libro, la lettura e i lettori, la figura di Simenon è stata centrale con "Omaggio a Simenon" unito alla proiezione de *La trappola di Maigret* episodio tratto dalla mini serie *Maigret* interpretata da Rowan Atkinson e prodotta da John Simenon, l'incontro tra John Simenon e il giornalista Piero Sorrentino ed infine la proiezione del colloquio-intervista *Carissimo Maigret, mon cher Montalbano* tra John Simenon e Andrea Camilleri.

In collaborazione con Philo, scuola di pratiche filosofiche, sono stati organizzati incontri letterari con la poetessa Chandra Livia Candiani che ha presentato il suo libro *Il silenzio è cosa viva. L'arte della meditazione*, con lo psicanalista Massimo Recalcati il suo ultimo libro *La notte del Getsemani* e con il filosofo e psicanalista argentino Miguel Benasayad che ha presentato *Funzionare o esistere?* in dialogo con lo psicanalista Luigi Zoja.

L'albero. Genealogia recente di una Famiglia milanese è il titolo della mostra del fotografo milanese Giovanni Cabassi presentata nel mese di marzo ai Frigoriferi Milanesi. Un progetto che si compone di 122 scatti, tutti dedicati alla rappresentazione di una grande famiglia.

A 60 anni dalla presentazione del primo computer italiano i Frigoriferi Milanesi hanno organizzato l'incontro *ELEA 9003: la storia del primo computer italiano Adriano Olivetti, Mario Tchou e la rivoluzione elettronica*. Un incontro di taglio artistico e storico-culturale con la presentazione di una graphic novel realizzata da Ciaj Rocchi & Matteo Demonte (autori di fumetti e illustratori per "La Lettura"), la proiezione di un filmato a disegni animati (degli stessi autori) e con le testimonianze di alcuni dei protagonisti di quella grande avventura tecnologica.

I 400 calci, collettivo di cinema da combattimento ha presentato il film *Zombie contro Zombie (One Cut of The Dead)*, di Ueda Shinichiro, la zombie-comedy che ha

disintegrato il box office giapponese, autoironica e demenziale, esilarante e chiassosa premiata nei festival di mezzo mondo e "caso dell'anno" in patria.

Anche nel 2019 è continuata la collaborazione con Micamera, la più grande libreria italiana specializzata in fotografia, con la presentazione del libro *LAND, diario fotografico dalla Slesia*, di Lorenzo Castore.

In collaborazione con Doppiozero è stata organizzata la serata "Un dono in versi" con letture poetiche di Mariangela Gualtieri, Giulia Niccolai e Umberto Fiori.

Il 9 novembre 2019 in occasione del 30° anniversario della caduta del Muro di Berlino è stato organizzato un pomeriggio di studi, ai Frigoriferi Milanesi.

Una selezione di foto della fotografa Antonia Mulas scattate negli anni '70 e l'interessante documentario *Die Maure* di Jurgen Böttcher sono stati i punti di partenza per interessanti testimonianze da parte di Marcello Flores e Katrin Ostwald-Richter, direttrice del Goethe Institut di Milano.

Tutte le manifestazioni sopra descritte sono state gratuite e aperte al pubblico.

Per il terzo anno è inoltre continuata la collaborazione con Mecrì, il laboratorio di filosofia e cultura, con un seminario mensile tenuto dal professor Carlo Sini dal titolo *I confini dell'anima: musica e cosmologia*. Un seminario che riflette filosoficamente sulla natura dell'Anima che, secondo Aristotele, è in certo modo tutte le cose. Si prendono in considerazione le nozioni di anima, universo, cosmo, musica e parola attraverso gli scritti di Eraclito, Pitagora, Platone, Scoto Eriugena, Cusano, Bruno, Spinoza, per terminare con Schopenhauer e Nietzsche.

Le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico

FM Centro per l'Arte Contemporanea, il progetto espositivo dedicato all'arte e al collezionismo inaugurato nel 2016 su iniziativa di Open Care all'interno del complesso dei Frigoriferi Milanesi la cui direzione artistica e la curatela delle mostre sono state affidate a Marco Scotini, con il supporto di un *board* internazionale di curatori, critici e collezionisti, ha proseguito la sua programmazione espositiva anche nel corso del 2019 con la mostra ***Il Soggetto Imprevisto. 1978 Arte e Femminismo in Italia***, a cura di Marco Scotini e Raffaella Perna.

Prima esaustiva indagine dedicata ai rapporti tra arti visive e movimento femminista in Italia, la mostra ricostruisce in modo puntuale un panorama artistico rimasto spesso in ombra nella recente storia dell'arte e quasi assente nel mercato, individuando nel 1978 l'anno catalizzatore di tutte le energie in campo, con opere di oltre 100 artiste italiane e internazionali attive in quegli anni in Italia. La mostra è realizzata in collaborazione con Mart, Museo di Arte Moderna e Contemporanea di Trento e Rovereto e Frittelli arte contemporanea e ha inaugurato in concomitanza con Miart Fiera Internazionale d'Arte Moderna e Contemporanea di Milano. Media partner per la mostra ed editore del catalogo è stata la storica rivista/casa editrice di Milano Flash Art. La mostra è stata realizzata con il contributo di Dior.

La mostra ha registrato un grandissimo interesse di pubblico, accogliendo oltre 5000 visitatori che hanno frequentato lo spazio dal 3 aprile al 26 maggio 2019.

In occasione dell'inaugurazione della mostra, una rappresentanza delle artiste accompagnate da Maria Grazia Chiuri, direttore creativo di Dior, ha incontrato a Palazzo

Marino il sindaco di Milano Beppe Sala, a cui hanno presentato la rassegna e raccontato le tappe fondamentali del progetto.

La mostra è stata, come di consueto, occasione di formazione e didattica per diverse classi di università e accademie, accogliendo visite guidate di gruppi di studenti che hanno potuto incontrare i curatori e le artiste in mostra. FM Centro per l'Arte Contemporanea ha rinnovato la sua collaborazione con NABA attivando delle *work experience* per gli studenti del Biennio di Arti Visive e Studi Curatoriali.

Molti gli importanti appuntamenti culturali che hanno costituito il public program della mostra *Il Soggetto Imprevisto*, organizzati e sostenuti da FM Centro per l'Arte Contemporanea:

The Archive as Artwork. Mail Art and Italian Women Artists. Incontro con l'artista brasiliano Paulo Bruscky, in conversazione con Sofia Gotti, storica dell'arte, e Marco Scotini. Bruscky ha parlato del suo rapporto con le dinamiche esclusive del mondo dell'arte e le sue battaglie politiche in Brasile durante gli anni della dittatura militare (1964-1985). Ha raccontato inoltre dei suoi scambi epistolari con molte delle artiste presenti in mostra, aprendo un campo d'indagine per la Mail Art italiana.

Revolution's Fruit, molto dopo il 1978. In occasione della pubblicazione del N°7 di "Perimetro" (Maggio 2019), la cui cover story è dedicata ai movimenti femministi di Milano degli anni '70, il talk moderato da Viola Afrifa e Sebastiano Leddi ha visto la partecipazione di imprenditrici, studiose, giornaliste che hanno illustrato i loro progetti lavorativi e culturali.

Scuola senza fine. Ai margini del discorso femminista. Proiezione del film *Scuola senza fine*, di Adriana Monti, sull'importante esperienza del **Corso delle 150 ore, sostenuto negli anni '70 da Lea Melandri e altre insegnanti parte del movimento femminista**, per permettere anche alle donne di accedere **all'istruzione**.

Critica d'arte e femminismo, ieri e oggi. Una tavola rotonda che ha proposto una riflessione sui legami tra la critica d'arte italiana e le pratiche e le teorie sviluppate dai movimenti femministi negli anni Settanta, con l'obiettivo di mettere a fuoco la recezione delle istanze femministe nell'ambito della critica dell'epoca e soprattutto i cambiamenti del paradigma critico-curatorio prodotti nel lungo periodo.

Tra gli altri eventi culturali di FM Centro per l'Arte Contemporanea:

È solo l'inizio. Rifiuto, affetti, creatività nel lungo '68: Presentazione del volume edito da Ombre Corte (2018), e tavola rotonda attorno ai temi del libro.

Open lecture dell'artista indiano e attivista ambientale Ravi Agarwal, sul rapporto tra pratiche artistiche e pensiero ecologista nel continente asiatico e soprattutto in relazione a una forma intersezionale di ecofemminismo, in dialogo con Tiziana Villani e Marco Scotini, e in occasione della presentazione del volume *Politiques de la Végétation. Pratiques artistiques, stratégies communautaires, agroécologie*, a cura di Marco Scotini, pubblicato da Éditions Eterotopia France.

Bando Lucida

Il Bando Lucida è stato istituito da Open Care e Factum Foundation con l'obiettivo di restituire opere d'arte alla fruizione pubblica, sostenendo progetti integrati di analisi e

conservazione, tramite l'ausilio di tecnologie 3D di ultima generazione, ed in particolare dello scanner Lucida.

La prima edizione del bando ha visto vincitrice la tavola *Angelo Annunciante* (metà XVI secolo), di Gaudenzio Ferrari, presentata dalla Pinacoteca di Varallo (Vercelli). A seguito di un lungo e laborioso restauro è stata riportata alla luce la stesura pittorica originale della tavola, rimuovendo le ridipinture successive, confermando l'importante attribuzione al Gaudenzio Ferrari. Il risultato del restauro è stato presentato presso Open Care il 29 gennaio 2019 in presenza di Carla Falcone e Paola Angeleri della Pinacoteca di Varallo e di Massimiliano Caldera, Soprintendente per le Belle Arti delle Provincie di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli.

La seconda edizione del Bando Lucida è stata lanciata a gennaio 2019, e si è chiusa il 10 dicembre con l'individuazione dell'opera vincitrice. Numerosissime e di notevole qualità le candidature presentate da musei, fondazioni e istituzioni pubbliche e private.

Il Comitato Scientifico, composto da Giorgio Bonsanti (già soprintendente dell'Opificio delle Pietre Dure e Ordinario di Storia e tecnica del restauro alle Università di Torino e Firenze), Fernando Mazzocca (Professore ordinario di Museologia e critica artistica e del restauro all'Università degli Studi di Milano) e Roeland Kollewijn (esperto di dipinti e disegni antichi, membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors), dopo un'accurata analisi di tutte le opere presentate, ha decretato vincitrice del bando l'opera *Assunzione della Vergine con i santi Benedetto, Tommaso e Giuliano* proposta dal Complesso Museale della Pilotta di Parma.

L'opera verrà restaurata da Open Care nel corso del 2020 e sarà restituita alla Galleria Nazionale di Parma in occasione delle celebrazioni di Parma 2020 Capitale della Cultura.

Partnership e sponsorizzazioni

Open Care è stata anche nel 2019 sponsor tecnico per le mostre della Collezione San Patrignano, una raccolta di opere contemporanee dal grande valore artistico donate alla comunità di recupero di San Patrignano da collezionisti, gallerie e artisti. La nuova tappa della mostra *La Collezione San Patrignano. WORK IN PROGRESS* è stata a Firenze a Palazzo Vecchio, Sala d'Arme, dal 27 ottobre al 3 novembre 2019. La collezione troverà spazio all'interno della nuova sede del Museo di arte contemporanea della città di Rimini, che verrà inaugurato al termine di un intervento di riqualificazione nel 2020.

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

Sono proseguite nel 2019 le collaborazioni di Open Care con l'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como per il corso sul *Restauro dei manufatti in materiali sintetici e lavorati, assemblati e/o dipinti*, tenuto all'interno dei Laboratori di Restauro di Open Care per gli studenti del Corso quinquennale per Restauratori di Beni Culturali; Isabella Villafranca Soissons, Direttore del Dipartimento di Conservazione e Restauro inoltre, è tra i coordinatori scientifici del Master di primo livello Contemporary Art Conservation dell'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como.

Proseguita 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, all'interno del quale insegnano anche i professionisti di Open Care.

Nel corso del 2019 si sono svolte le seguenti collaborazioni di Open Care con altri enti di formazione: Master in Economia e Management dell'Arte e dei Beni Culturali di 24Ore Business School; Corso di formazione per curatore di archivi d'artista di AitArt – Associazione Italiana Archivi d'Artista; Master Executive in Art Market Management dello IULM; Fondazione ENAIP Lombardia "ENAIP per la cultura" nell'ambito del corso

Curatore di mostre di arte contemporanea; Master in Diritto e fiscalità dei mercati internazionali dell'arte di IPSOA Scuola di Formazione.

Open Care ha ospitato uno stagista nel Laboratorio di Restauro di Arredi Lignei nell'ambito di un inserimento lavorativo per giovani in difficoltà in collaborazione con Fondazione Cometa.

Riconoscimenti e pubblicazioni

Nell'aprile 2019 è stato pubblicato il catalogo *The Unexpected Subject. 1978 Art and Feminism in Italia* (edito da Flash Art – Milano) in doppia edizione Italiano e Inglese, in occasione della mostra omonima prodotta da FM Centro per l'arte Contemporanea. Un volume che racconta gli anni Settanta come momento nevralgico nell'arte italiana del XX secolo durante il quale il femminismo produce una nuova consapevolezza critica che spinge numerose artiste, curatrici e storiche dell'arte a ripensare il proprio ruolo nella società, nella vita e nell'arte.

Open Care ha partecipato nel 2019 allo Studio "Le Organizzazioni private dell'arte contemporanea in Italia. Ruoli, funzioni, attività", realizzato su iniziativa congiunta del Comitato Fondazioni Arte Contemporanea, Associazione Civita e Intesa Sanpaolo, che intende far conoscere e valorizzare il ruolo delle principali realtà private (fondazioni, associazioni e società di capitali) che in Italia sviluppano stabilmente una programmazione qualificata, orientata alla promozione e produzione artistica contemporanea e destinata alla pubblica fruizione.

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

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 lo scenario per grandi manifestazioni sportive indoor, spettacoli dal vivo e produzioni televisive, e oltre ad accogliere i concerti dei più grandi artisti italiani, sono anche le tappe obbligate, e spesso uniche, dei tour in Italia delle star della musica internazionale. Le due strutture accolgono, inoltre, convention aziendali, meeting, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati.

Nel 2019 sono stati 219 gli eventi organizzati, con un'affluenza di circa 2.700.000 spettatori.

Tra i più importanti eventi musicali al Mediolanum Forum: Lenny Kravitz, Eros Ramazzotti, Mark Knopfler, Antonello Venditti, Backstreet Boys, Phil Collins, Michael Bublè, Sting, Bryan Adams, Finale di X Factor, sette date sold out di Marco Mengoni, due spettacoli del Cirque du Soleil per un totale di 14 repliche.

Tra i più importanti al Palazzo dello Sport Roma: Massive Attack, Antonello Venditti, Eros Ramazzotti, Claudio Baglioni, Enrique Iglesias, Mika, sei date di Renato Zero, il musical Notre Dame de Paris.

A dicembre 2019 il palco del Mediolanum Forum ha ospitato, per la settima volta consecutiva, la finale di X Factor, il talent show firmato Sky e Freemantle con un'affluenza di 8000 spettatori.

Il Mediolanum Forum è la casa dell'Olimpia Basket Milano, che nell'agosto del 2016 ha trasferito nella struttura anche la sua sede operativa e di allenamento. Il Mediolanum Forum ha ospitato anche per il 2019 le partite casalinghe del Campionato di Serie A ed Eurolega in cui la squadra è stata impegnata.

Il 24 giugno del 2019 Milano si è aggiudicata la gara per ospitare le Olimpiadi Invernali del 2026, e il Mediolanum Forum è stato selezionato come sede per le gare di Pattinaggio di Figura e Short Track.

Al Palazzo dello Sport di Roma sono stati realizzati lavori di ristrutturazione tra cui il rifacimento della segnaletica interna ed esterna, l'ingresso Skybox e la biglietteria.

Il Teatro Repower di Milano (Assago)

Nato nel 2003, è il primo teatro in Italia progettato per ospitare i grandi musical con le loro imponenti scenografie. Il teatro può ospitare 1.730 spettatori in una grande platea a piano inclinato ed offre strutture tecniche all'avanguardia: il palco ha una superficie di 800 metri quadrati, il boccascena misura oltre 16 metri; sono presenti la fossa orchestrale ed un ponte luci per 400 riflettori.

Risultato primo in Italia per affluenza di pubblico già alla sua prima stagione, da allora, il Teatro ha accolto più di 2.500.000 di spettatori, contribuendo in modo decisivo a sviluppare il mercato dei musical e dell'intrattenimento dal vivo nel nostro Paese e confermandosi così come punto di riferimento per l'intrattenimento dal vivo a tutto tondo, non solo per il pubblico milanese ma anche per un ampio bacino di spettatori che scelgono il Teatro da tutta la Lombardia, dal Piemonte e dall'Emilia Romagna.

Musical, concerti, danza, comicità, eventi speciali e grandi interpreti rendono la programmazione del **Teatro Repower** molto apprezzata dagli spettatori, cui è sempre riservata un'attenta accoglienza e la migliore accessibilità. Con 167 aperture e oltre 165.000 presenze complessive in due stagioni, il 2019 si è aperto, con 44 repliche tra gennaio e marzo, con lo spettacolo de **I Legnanesi 70 voglia di ridere c'è** per festeggiare i 70 anni della storica compagnia lombarda divenuta fenomeno nazionale, che ha superato il record della stagione precedente sfiorando i 65.000 spettatori.

Quattro grandi titoli come **Aggiungi un posto a tavola**, **Hair**, **The Full Monty** e **School of Rock**, tutti con orchestra dal vivo, hanno confermato la vocazione del Teatro per il musical e la qualità degli spettacoli proposti.

Nel giugno 2019, per presentare la stagione 2019/2020, il Teatro Repower ha scelto una formula inusuale, coinvolgendo direttamente i propri spettatori attraverso i canali social e la propria newsletter, per far conoscere i protagonisti del nuovo cartellone e regalare al pubblico "in anteprima" una serata di intrattenimento, condotta da **Andrea Pucci**. L'artista ha scelto il Teatro Repower come unico teatro in Italia per il suo nuovo show **Il meglio di:** da ottobre a dicembre 2019 ha collezionato 10 appuntamenti da "tutto esaurito" che, con quelli programmati fino a maggio 2020 portano a 31 show totali.

Oltre a danza e concerti, la prima parte della stagione 2019/2020 ha visto nel periodo natalizio il ritorno di Le Cirque World's Top Performers con il nuovo show per tutta la famiglia **Tilt** e i migliori artisti a livello internazionale provenienti dal Cirque du Soleil e dalle eccellenze del circo contemporaneo mondiale.

Il 31 dicembre I Legnanesi sono tornati al Teatro Repower per presentare il nuovo spettacolo **Non ci resta che ridere** e festeggiare insieme agli spettatori l'arrivo del nuovo anno: insieme al divertimento, il Capodanno al Teatro Repower è stato l'occasione per Forumnet per sostenere Gruppo San Donato Foundation scegliendo i loro panettoni e pandori da accompagnare al brindisi di mezzanotte.

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 è tutt'ora presente il nucleo organizzativo e di produzione presso il settecentesco Teatro Vaccaj - e diretta da Saverio Marconi, è la compagnia teatrale di riferimento in Italia, nella produzione e distribuzione di musical e fornisce servizi di consulenza nell'ambito della gestione teatrale.

Nel corso del 2019 Compagnia della Rancia è stata impegnata in 198 rappresentazioni andate in scena in 10 regioni italiane e 35 città, per un totale di oltre 81.000 spettatori.

Grease, fenomeno pop che torna a grande richiesta di pubblico in ogni stagione, è andato in scena fino al 09/02/2019 e ha poi ripreso il tour a novembre con una residenza di allestimento al Teatro Vaccaj di Tolentino, dove è stata proposta anche una matinée dedicata alle scuole superiori, seguendo il percorso già tracciato dell'avviamento alla fruizione teatrale.

Il tema della formazione e del coinvolgimento del pubblico e del legame con il territorio, le scuole e le famiglie ha permeato numerose iniziative di Compagnia della Rancia.

Saverio Marconi ha portato il testo di Éric-Emmanuel Schmitt *Monsieur Ibrahim e i fiori del Corano* in due spazi non convenzionali, Palazzo Buonaccorsi a Macerata e la Sala di lettura della Biblioteca Spezioli di Fermo, nell'ambito del progetto regionale "Patrimonio in scena", iniziativa nata dalla collaborazione tra Regione Marche, Consorzio Marche Spettacolo e MAB Marche (coordinamento marchigiano tra Musei, Archivi e Biblioteche), che promuove musei, biblioteche, pinacoteche come palchi naturali in grado di dare emozioni e offrire un'esperienza unica grazie al contatto intimo tra spettatori e attori.

Il 2019 ha visto centrale il tema della formazione, con i diplomi a luglio di 18 allievi del corso per Performer di Musical Theatre, avviato nell'ottobre 2019, e 17 del corso per Esperto in Marketing e Comunicazione dello Spettacolo che ha preso il via a gennaio e si è concluso a ottobre. Gli allievi di entrambi i corsi, che hanno potuto confrontarsi con docenti di eccellenza nei rispettivi ambiti, hanno incrociato i loro percorsi, l'uno artistico e l'altro organizzativo, durante due momenti di tirocinio. Il primo è relativo a *Una notte al museo... in musical*, progetto appositamente creato da Compagnia della Rancia insieme a Poltrona Frau SpA, presso il Poltrona Frau Museum di Tolentino per la Notte dei Musei 2019.

L'iniziativa ha visto gli allievi performer impegnati nell'interpretazione dei personaggi più celebri della storia del teatro musical con una performance ad hoc, intonata allo spazio prescelto all'interno dei 1400 mq del Museo. I tirocinanti del corso di marketing hanno

contribuito alla definizione della promozione dell'evento, che ha riscosso un inaspettato successo tra visitatori.

A conferma del profondo legame con il territorio che fa parte del percorso di Compagnia della Rancia, tra giugno e settembre ha preso vita lo spettacolo *Armonicamente*, ideato e diretto da Saverio Marconi insieme ai fisarmonicisti dell'Associazione Culturale Gervasio Marcosignori di Castelfidardo (Ancona), nell'ambito di *Marche inVita - Lo spettacolo dal vivo per la rinascita dal sisma*, con 4 appuntamenti (Tolentino, Montegiorgio, Camerino, Fabriano) a ingresso gratuito o con tariffe speciali per i residenti nei Comuni del cratere sismico. Lo spettacolo è andato in scena anche a Castelfidardo per la Cerimonia di Apertura del 44° PIF - Premio Internazionale della Fisarmonica.

Il progetto, coordinato dal Consorzio Marche Spettacolo in collaborazione con MiBACT – Direzione Generale per lo Spettacolo dal Vivo e dalla Regione Marche, è stato dedicato alla promozione di attività di spettacolo dal vivo per la rinascita dei territori colpiti dal sisma. La tradizione delle fisarmoniche ha incontrato le canzoni più belle del teatro musicale nel segno del 100% made in Marche, con l'elegante bianco e nero dei tasti che si è acceso di luci e colori accompagnando i brani più celebri del repertorio del teatro musicale.

L'iniziativa, che ha visto protagonisti i diplomati del Corso per Performer di Musical Theatre, è stata accolta molto positivamente a livello locale.

A Compagnia della Rancia, tramite una convenzione biennale con AMAT, è stata confermata la gestione tecnica e organizzativa del Teatro Vaccaj per le stagioni 2019-2021.

Oltre all'attività teatrale tradizionale, l'impegno di Compagnia della Rancia si è concentrato sull'avvicinamento dei più giovani al teatro. Nel corso del 2019, oltre agli spettacoli domenicali rivolti alle famiglie, sono stati organizzati 19 appuntamenti per gli alunni delle scuole di Tolentino e provincia, tra musical, spettacoli in lingua inglese e burattini, che ha coinvolto quasi 2.000 tra bambini della scuola per l'infanzia e primaria, e ragazzi della scuola secondaria di primo e secondo grado, in un confronto continuo tra il teatro e il suo giovane pubblico, per arricchirne le sensibilità e far crescere nuove relazioni.

Nel febbraio 2019 Rancia Verdeblu ha riportato in scena *Cenerentola*, un musical per tutta la famiglia, scritto da Saverio Marconi, che incanta grandi e bambini dal 1988. Lo spettacolo è stato da subito accolto con grande entusiasmo tanto da dover aggiungere repliche e da costruire nella seconda parte della stagione una piccola tournée che ha portato lo spettacolo anche a Roma e Torino.

Nel 2019 è caduto il centenario della nascita di Gianni Rodari, e Rancia VerdeBlu ha messo in scena le sue parole con un nuovo spettacolo musicale ispirato alla *Testa del Chiodo*, dove protagonista è la "Fantasia". Un linguaggio semplice e diretto per insegnare ai bambini le cose importanti della vita e per aprire il cuore dei grandi.

Per il quarto anno consecutivo, inoltre, Rancia VerdeBlu in collaborazione con l'Associazione Sassi nello Stagno promuove il progetto musicale per bambini e famiglie *SIAMO TUTTI ORECCHIE*, con l'Orchestra Sinfonietta "B. Gigli". 2 pianoforti e altri 8 strumenti, immagini colorate, fiabe animate e pupazzi per seguire *IL CARNEVALE DEGLI ANIMALI*, uno dei capolavori di Camille Saint-Saëns: l'ascolto diventa, così, un divertimento per spettatori di tutte le età.

Compagnia della Rancia, inoltre, ha supportato sin dalle prime fasi il progetto *Italy Bares*, affiancando il team creativo e organizzativo per la realizzazione de *La Prima Volta*: il mondo del musical e degli artisti si è unito a titolo completamente gratuito per sostenere

la lotta all'AIDS. Ideato dall'attore, danzatore e coreografo Giorgio Camandona, *Italy Bares* è nato sulla tradizione quasi trentennale di *Broadway Bares*, grazie a cui negli Usa sono stati raccolti oltre 285 milioni di dollari. Tutto il ricavato de *La Prima Volta* è stato devoluto ad Anlaids sezioni Liguria e Lombardia, a sostegno del progetto *Io(C')Entro: la relazione al centro della prevenzione e dell'assistenza*. La collaborazione proseguirà anche nel 2020 e coinvolgerà anche il Teatro Repower come sede della seconda edizione.

Ricostruito sulle ceneri dell'antico Teatro storico, il *nuovo Teatro La Fenice di Senigallia* (AN) è un piccolo gioiello di tecnologia, che racchiude architetture moderne, preziosi tesori, come il meraviglioso sipario di Cucchi e cela, nelle sue fondamenta, antichi resti di civiltà romaniche. Compagnia della Rancia collabora dal 2014 con il Comune di Senigallia, insieme ad AMAT – in un più ampio quadro strategico delle politiche teatrali regionali – nella definizione della linea artistica e della promozione del teatro di via Cesare Battisti.

Tra gli obiettivi, l'incentivazione dell'offerta culturale e l'immagine turistica della città anche attraverso proposte teatrali di alta qualità, residenze di allestimento e anteprime regionali, spettacoli dal vivo in generale e di momenti di formazione del pubblico con attenzione alle scuole.

Risultati sorprendenti e sempre in crescita per le stagioni teatrali che, spettacolo dopo spettacolo (tra grandi classici, commedie moderne e autori contemporanei), hanno incrementato presenze (con ripetuti sold-out), qualità artistica e soddisfazione del pubblico, sono i presupposti per il felice rinnovo della convenzione fino al mese d'agosto del 2021.

IL VALORE DELLA RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITÀ, TERRITORIO E AMBIENTE

I numeri della responsabilità nel 2019

75.237 kg	le emissioni di CO2 risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2019
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni della Cascina Sant'Alberto con la più elevata densità di popolazione di fagiani e lepri della Provincia di Milano
400.000	presenze nell'anno 2019 nell'area multisport del Mediolanum Forum
12.000	i ragazzi che hanno frequentato i programmi <i>Giornata Multisport</i> e <i>Scuola Multisport</i> organizzati all'interno dell'Area Multisport del Mediolanum Forum

Nel Gruppo Bastogi la responsabilità verso la comunità e l'ambiente sono strettamente intrecciate e si traducono in un'attenzione concreta al territorio, come luogo in cui è possibile sviluppare un confronto a più livelli, capace di leggere la qualità – ambientale, sociale, ed estetica – generata dagli impatti della propria presenza e attività, anche attraverso l'impronta lasciata nell'esperienza di vita delle persone.

Nel 2019 l'attenzione all'ambiente nel gruppo Bastogi si è concretizzata soprattutto in azioni per il contenimento degli impatti ambientali delle attività e nella partecipazione e sostegno a iniziative per il consumo critico e lo sviluppo sostenibile dell'economia e del territorio.

In particolare, la società Brioschi Sviluppo Immobiliare si dedica a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

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

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

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

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

Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano. A conferma, una serie di edifici già realizzati e altri di prossima realizzazione, hanno ottenuto e otterranno certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

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 di 2 MWh termici e 2 MWh elettrici, entrambi alimentati a gas metano.

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

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

Nel 2019 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'82,46%. Nel 2019 sono stati prodotti 1.462,86 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,95% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,05% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.016,43 MWh, il 9,70% del fabbisogno complessivo del comparto.

Gli impianti di cogenerazione beneficiano dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE), i cosiddetti Certificati Bianchi, che attestano il conseguimento di risparmi energetici attraverso l'applicazione di tecnologie e sistemi efficienti.⁷

Nel 2019 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 172 TEE relativi all'anno 2018.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

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

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

Nel 2019 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.347,33 KWh msocom 1# msocom 1 al mese. Nel periodo tra marzo 2019 e febbraio 2020, l'impianto ha prodotto complessivamente 16.168 KWh, evitando l'immissione nell'atmosfera

⁷ I TEE vengono emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME) sulla base delle certificazioni dei risparmi conseguiti, effettuate dall'Autorità. Un certificato equivale al risparmio di 1 tonnellata equivalente di petrolio (tep), che è l'unità convenzionale di misura utilizzata nei bilanci energetici per esprimere tutte le fonti di energia tenendo conto del loro potere calorifico.

di 8.084 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁸ per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2020, il risparmio complessivo stimato è stato di 75.237 kg di CO₂.

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 di pozzo, che smaltisce successivamente nella vicina Roggia Carleschina. L'acqua, non alterata chimicamente, viene quindi reintrodotta in natura e utilizzata per l'irrigazione. L'impianto geotermico sostituisce completamente la caldaia per il riscaldamento ed i gruppi frigo per il raffrescamento.

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO₂ tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione⁹. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

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

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

Il Gruppo Brioschi valuta attentamente gli impatti ambientali dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile all'interno dei propri progetti di sviluppo. Il contributo più rilevante ha riguardato il prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano.

Il Gruppo partecipa, con i suoi collaboratori e consulenti, ad un tavolo tecnico insieme ad Autostrade Milano Serravalle e al Comune di Assago, al fine di trovare soluzioni per l'implementazione e il miglioramento della viabilità intorno all'area di Milanofiori e, in tale contesto, ha presentato agli enti competenti una prima progettazione preliminare, che è in fase di valutazione.

In prossimità della stazione Milanofiori Nord, in aggiunta ai parcheggi di interscambio realizzati negli anni passati, nel 2019 una società del Gruppo ha ottenuto un nuovo Permesso di Costruire che contempla, tra l'altro, una previsione di incremento della dotazione di parcheggi di interscambio con, nell'immediato, 170 nuovi posti auto, che saliranno a 240 a valle del completamento dell'edificazione residua.

⁸ Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

⁹ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Ambiente

Nel 2019 sono iniziati i lavori finalizzati a consentire l'esecuzione delle indagini previste dal Piano di Caratterizzazione approvato dal Comune di Assago sulla base dei pareri precedentemente espressi dagli Enti competenti (ARPA Lombardia e Città Metropolitana di Milano) per il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord ad Assago e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano).

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.

È proseguita l'attività di sostituzione della lampade al neon con lampade a led all'interno dei parcheggi del comparto Milanofiori Nord. Quest'attività, svolta negli scorsi anni sui parcheggi a raso, aveva generato un risparmio effettivo dei consumi del 72%.

Nel corso del 2019 è stata completata l'operazione nei parcheggi interrati, con la sostituzione di 2.596 corpi illuminanti, che porterà a un risparmio dei consumi stimato in circa il 70%.

L'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha avviato un processo di graduale riduzione dell'utilizzo della plastica. Nel corso dell'anno, sono stati sostituiti i bicchieri nelle camere con prodotti in fibra di mais e i tovaglioli per la prima colazione con materiale compostabile. Le bottigliette d'acqua utilizzate nei minibar delle camere sono realizzate, per il 25%, con R-PET (PET riciclato).

La struttura utilizza prevalentemente detersivi biodegradabili e ha introdotto una comunicazione ai clienti in cui invita a scegliere se riutilizzare o meno le lenzuola e gli asciugamani nelle camere.

Il ristorante dell'albergo privilegia la scelta di prodotti biologici e a km 0.

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.

A partire dall'anno 2014 Frigoriferi Milanesi ha intrapreso un percorso che prevede o l'adeguamento o il rifacimento totale degli impianti di climatizzazione e centrali di distribuzione fluidi.

Tutti gli interventi previsti sulle macchine contemplano l'installazione di inverter che permettono la modulazione di funzionamento dei motori per la riduzione dei consumi energetici.

Certificazioni del 2019

Open Care ha ottenuto nel 2019 la Certificazione SOA OS 2-A - Qualificazione alla Esecuzione di Lavori Pubblici - per superfici decorate di beni immobili del patrimonio culturale e di beni mobili di interesse storico, artistico ed etnoantropologico. La SOA è una certificazione di qualificazione per la partecipazione a gare d'appalto per l'esecuzione di opere pubbliche con importo a base d'asta superiore a 150.000 euro, ed è stata rilasciata ad Open Care dalla società autorizzata SOA-RINA Spa.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

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

Riforestazione e biodiversità

Dal 2003 la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato per migliorare la biodiversità e l'ecosistema, creando un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari, sono stati messi a dimora oltre 13.000 alberi, tra alti fusti e arbusti.

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha confermato che i terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto sono 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 marzo 2019 è stato realizzato un ampliamento della foresta con la messa a dimora, a ridosso dei canali, di 6.500 piante, nell'ambito di un finanziamento europeo per contrastare l'inquinamento delle falde acquifere attraverso l'utilizzo di piante come sistema fito-depurativo.

La coltivazione naturale

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

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

Nel 2019, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 2820 q tra fieno, colza, mais, frumento ed erba medica.

La Società ha concesso alla Cooperativa Agricola Sociale Madre terra, 10.000 mq di terreno a Rozzano, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, in comodato d'uso gratuito per cinque anni. 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 inclusione sociale per soggetti svantaggiati promossi dalla Cooperativa, che già si occupava della trasformazione di ortaggi. Il luppolo prodotto viene venduto ad un birrifico artigianale lombardo facilitando così la creazione di una filiera corta di produzione della birra.

La Società Agricola Sant'Alberto è in attesa della certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI) per la quale ha avviato l'iter nel dicembre 2018.

Nel 2019 la Società ha proseguito la collaborazione con la Società Agricola Belè ospitando, presso i terreni di Rozzano, un laboratorio per la lavorazione del miele, oltre a 150 arnie che producono miele di acacia, tiglio e millefiori.

Si è rinnovata anche la collaborazione con Orto in Fiore, che organizza corsi di orticoltura bio-dinamica in una porzione di 300 mq, messa a disposizione dalla Società presso la Cascina Sant'Alberto di Rozzano.

Il forno artigianale

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

Vengono utilizzate solo farine macinate a pietra provenienti dai migliori mulini d'Italia, tutti certificati biologici. I panificatori della Cascina Sant'Alberto di Rozzano sfornano ogni giorno un fragrante pane artigianale di grande formato 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 sapientemente impastati con semi, frutta secca, olive, zucca, cavolo nero, curcuma, salvia e altri ingredienti per dare forma a numerose tipologie di pane.

Il laboratorio assume esclusivamente personale con contratti a tempo indeterminato, impiegando anche persone provenienti da situazioni di difficoltà.

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, per il periodo dal 30 ottobre 2018 al 3 luglio 2021.

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, Bio c'bon, Centro Botanico, Natura Sì e Cortilia. 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.

La produzione di pane per l'anno 2019 ha avuto un incremento del 12%, grazie anche alla collaborazione con Cortilia, il mercato online selezionatore dei migliori produttori agricoli e artigianali.

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 ad 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.

Anche quest'anno il pane è stato consegnato all'associazione milanese "U.c.a.p.t.e. - Una casa anche per te" onlus, che si occupa di accoglienza a nuclei familiari sfrattati.

Nuove economie e impresa etica

Nel 2019 il Gruppo Bastogi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

All'interno di *Fa' la cosa giusta!* (Milano, 8-10/03/2019), la prima e la più grande fiera in Italia del consumo critico e stili di vita sostenibili, Frigoriferi Milanesi ha coordinato il progetto "Pesci, pani e..." a cui hanno partecipato alcune realtà di economia alternativa. EdC, Economia di comunione, Ecodesce/Economia del Mare (un'azienda associata AIPEC - Associazione Italiana Imprenditori per una Economia di Comunione che vende prodotti ittici trattati unicamente con la tecnologia del freddo, lavorati immediatamente a pochi metri dalle banchine del porto ove vengono consegnati dai pescatori) Cascina

Sant'Alberto e Rimaflow-Fuorimercato hanno condiviso uno spazio, con area ristorazione, vendita di prodotti e specifici appuntamenti culturali.

Milanofiori 2000 ha concesso in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava uno spazio di 200 mq in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare tre temporary store (23-26 ottobre, 25-28 novembre, 19-20 dicembre) dedicati alla raccolta fondi per l'emergenza in Haiti, e un secondo spazio di 1.200 mq da utilizzare come magazzino. La società ha inoltre provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

Brioschi Immobiliare ha consentito e partecipato alla cerimonia d'installazione di una "Panchina Rossa, la panchina del rispetto" nel cortile dell'immobile Milano Serravalle.

Con l'acquisto di un immobile nei pressi della ex Maflow di Trezzano sul Naviglio, il progetto mutualistico di una cooperativa di operai trova una casa stabile dove far crescere la rete solidale costruita a partire dal 2013. A febbraio 2019 nasce la "nuova Rimaflow" grazie al sostegno del Gruppo Bastogi, Caritas, Fondazione Peppino Vismara, Cooperativa Chico Mendes, Una casa anche per te, la Barriera e della rete Fuorimercato. Mentre avanzano i lavori gli attuali soci e la rete solidale mettono a punto il programma delle cose da fare: accanto alle botteghe degli artigiani che si sono trasferiti, si lavora ad un liquorificio interno, ad uno spazio per laboratori, ad una mensa pubblica e di ristorazione sociale con una quota di "pasti gratuiti" in collaborazione con Caritas, oltre a spazi di deposito e stoccaggio.

L'obiettivo è quello di creare almeno 331 posti di lavoro, uno in più rispetto a quelli "cancellati" dalla precedente gestione. Alcuni dipendenti del Gruppo Brioschi hanno inoltre supportato la Cooperativa con consulenze in ambito tecnico-architettonico. Un architetto del Gruppo Bastogi ha elaborato i progetti per un ristorante di 250 mq e un liquorificio di 300 mq da realizzare nella sede di Trezzano, che ospita anche la Cittadella dei mestieri, dove operano in co-working diverse botteghe artigiane. Inoltre, un gruppo di lavoro di Bastogi ha prestato consulenza in ambito economico-finanziaria e societaria-legale.

Alcuni dipendenti del gruppo hanno collaborato con GOEL - Gruppo Cooperativo prestando consulenze in relazione alle detrazioni fiscali per Eco Bonus e Sisma Bonus relative agli interventi di ristrutturazione di un complesso di circa 1.400 mq a Siderno (RC), da destinare a sede del Villaggio Goel.

GOEL - Gruppo Cooperativo è una comunità di persone, imprese e cooperative sociali della Locride che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta.

Forumnet ha effettuato una donazione a favore dell'associazione "Amici di Gabriele" per contribuire alle cure mediche del giovane Gabriele affetto dalla patologia dell'estrofia della vescica. L'associazione è il punto di riferimento in Italia per informazioni e supporto medico scientifico per la patologia.

L'ufficio tecnico di Forumnet, ha dato supporto tecnico e logistico all'associazione culturale La Barriera che gestisce dal 2003 la programmazione e la conduzione del Cinema Teatro Odeon Sala della Comunità sviluppando rassegne, percorsi, eventi di qualità culturale, sociale ed educativa.

La Funzione sociale ed educativa dello sport

La promozione dello sport e la collaborazione di Forumnet con le scuole

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 propone al pubblico un'offerta sportiva completa che comprende una piscina coperta da 25 metri, un'ampia area dedicata al *fitness* con una palestra di 1.000 mq e 5 sale dedicate ai corsi, un *bowling* a 22 piste, 8 campi da *squash* 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.

Tra pubblico esterno e abbonati l'Area Multisport conta più di 400.000 presenze ogni anno, ed è un punto di riferimento per lo sport amatoriale e agonistico.

Nel 2019 la scuola di nuoto conta oltre 700 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 2019, ottimi risultati: cinque atleti convocati ai Campionati italiani assoluti, oltre ai diversi podi ottenuti ai campionati regionali. Per la squadra Master: 10 medaglie ai Campionati italiani svolti a Riccione a giugno 2019.

Roberto Camera, uno dei migliori atleti della Società, ha ottenuto una borsa di studio in U.S.A. e da agosto si è trasferito per studiare e allenarsi con il nuovo team americano.

Per il settimo anno consecutivo è stato organizzato il Trofeo Nuoto Mediolanum Forum, a cui hanno partecipato 830 atleti provenienti da società di tutta Italia.

Per quanto riguarda il pattinaggio su ghiaccio, prosegue la collaborazione (iniziata nel settembre 2017) 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 agli adulti, 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.

L'Area Multisport propone inoltre i programmi *Scuola Sport* e *Giornata Multisport*, che coinvolgono ragazzi dalla scuola primaria alle superiori. Scuola Sport promuove il movimento in modo educativo favorendo la socializzazione tra gli alunni. Il programma prevede tariffe agevolate per le scuole che, in questo modo, possono offrire ai loro studenti l'opportunità di provare alcune attività sportive difficilmente praticabili nel contesto scolastico. Giornata Multisport si rivolge invece agli oratori e ai centri estivi, e propone un'esperienza ludica ed educativa attraverso lo sport. Nel 2019 sono stati più di 12.000 i ragazzi provenienti da tutta la Lombardia, che hanno frequentato i due programmi.

Presso l'ambulatorio Fisioterapico situato all'interno del Mediolanum Forum nel 2019 è iniziato un progetto sperimentale gratuito con alcuni ragazzi provenienti dalla comunità terapeutica "Cascina Cantalupa" del Dipartimento di Salute Mentale dell'Ospedale San Paolo di Milano, che hanno potuto beneficiare di sedute di massaggi e trattamenti massoterapici effettuati da personale qualificato dell'Area Multisport.

Altri ospiti della Comunità Cantalupa hanno continuato a svolgere attività motoria presso la palestra, per il quinto anno consecutivo, seguiti e aiutati dagli istruttori fitness e dagli educatori della Comunità. L'allenamento aumenta l'autonomia dei ragazzi e migliora il loro benessere psicofisico.

Lo studio Medico Fisioterapico, inaugurato a fine 2017, 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.

Rinnovata anche nel 2019 l'affiliazione all'Università di Pavia, Facoltà di Scienze Motorie, che ha dato la possibilità a due studentesse laureande in Scienze Motorie di fare uno stage presso l'Area Multisport, sotto la supervisione di un tutor aziendale. Una delle due ragazze dopo il termine dello stage continua a collaborare con l'Area Multisport, come istruttrice fitness.

A settembre 2019 è partito un nuovo corso di karate per adulti e bambini, sotto la supervisione di Veronica Massaro, Maestro V Dan e Pluricampionessa Mondiale. Per quanto riguarda lo squash, sono stati organizzati tornei agonistici e tornei sociali, che hanno riscosso un grande successo fra gli appassionati di questo sport.

Iniziative di raccolta fondi e di sensibilizzazione

A marzo 2019 ai Frigoriferi Milanesi si è svolta una speciale serata di raccolta fondi a favore di **NoWalls** l'Associazione di Promozione Sociale senza fini di lucro, nata per dare supporto ai migranti in fuga da guerre, dittature e povertà e agli stranieri in generale che si trovano a vivere a Milano. Durante la serata si è svolto il concerto del Settimino italiano con musica di Donizetti, Rossini, Vivaldi, Handel e Debussy eseguita da rinomati strumentisti del Teatro alla Scala.

I Frigoriferi Milanesi sono stati quest'anno lo scenario di Fondaco, la mostra mercato benefica in sostegno di Fondazione Floriani che ogni anno, da 23 edizioni, si svolge a Milano in periodo prenatalizio.

Un appuntamento di quattro giorni, ricco di novità ma con un unico obiettivo, quello di sempre: raccogliere fondi per ampliare la rete di assistenza domiciliare gratuita ai malati inguaribili, sostenere gli hospice e formare medici e personale qualificato in cure palliative.

Il Palazzo del Ghiaccio e i Frigoriferi Milanesi hanno messo a disposizione, a condizioni di favore, gli spazi per lo Yogafestival, un evento aperto a tutti per far conoscere la disciplina attraverso incontri con professionisti e per praticarlo con la più grande community italiana.

Open Care ha una partnership con Fondazione Arché – che si prende cura di mamme e bambini con disagio psichico e sociale mediante comunità d'accoglienza, housing sociale e assistenza domiciliare – per la donazione di beni non più necessari da parte dei propri clienti, utilizzati per l'arredo delle case famiglia e campagne di raccolta fondi.

Come l'anno precedente, Bastogi ha donato all'associazione Archè due biglietti per la finale del talent XFactor che sono stati battuti all'asta durante la cena di raccolta fondi Convivio.

Come ormai da anni il Mediolanum Forum e il Palazzo dello sport di Roma hanno dato la possibilità ad alcune associazioni no profit di effettuare attività di contatto diretto con il

pubblico degli eventi per informarlo e sensibilizzarlo sulle tematiche oggetto delle loro attività.

Nello specifico:

Mediolanum Forum

Never Give Up, associazione che si occupa di sensibilizzare, prevenire, intercettare precocemente e trattare i disturbi della nutrizione e dell'alimentazione.

Presso il Mediolanum Forum ha svolto attività di sensibilizzazione e promozione delle attività da loro svolte.

Azione Contro la Fame, organizzazione umanitaria internazionale che si occupa di lottare contro le cause e le conseguenze della fame garantendo l'accesso ad acqua potabile, cibo, formazione e assistenza sanitaria di base.

Presso il Mediolanum Forum ha svolto attività di sensibilizzazione sulle attività dell'associazione.

Unicef, presso il Mediolanum Forum ha svolto attività di raccolta fondi e informazione sulle attività dell'associazione.

World Vision Italia, un'organizzazione umanitaria che da oltre 65 anni opera allo scopo di combattere le cause derivanti dalla fame nel mondo, dalla povertà e dall'esclusione sociale. Presso il Mediolanum Forum ha svolto attività di raccolta fondi.

Anche quest'anno, la Sala Gallery dei Mediolanum Forum è stata affittata ad un prezzo simbolico all'Associazione "**UILDM Sezione di Milano**" dove 150 ragazzi, divisi in squadre, hanno disputato un torneo di Hockey in sedia a rotelle.

Palazzo dello Sport di Roma

Azione Contro la Fame, organizzazione umanitaria internazionale che si occupa di lottare contro le cause e le conseguenze della fame garantendo l'accesso ad acqua potabile, cibo, formazione e assistenza sanitaria di base.

Presso il Palazzo dello Sport – Roma hanno svolto attività di sensibilizzazione sulle attività dell'associazione.

Save the Children Italia Onlus, organizzazione che si occupa della tutela dei diritti dei minori in Italia e all'estero ha svolto attività di sensibilizzazione del pubblico verso le proprie attività e di raccolta fondi.

Medici Senza Frontiere, organizzazione umanitaria che porta soccorso medico umanitario in più di 72 paesi nel mondo ha svolto attività di sensibilizzazione con la campagna "Diventa Sostenitore Senza Frontiere".

Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2019

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, Vi proponiamo di destinare il risultato d'esercizio pari a 3.536.838 euro come segue:

- il 5% pari a 176.842 euro a riserva legale;
- il residuo, pari a 3.359.996 euro a riserva per utili a nuovo.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi



158° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2018**

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2020)

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2019*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2019	31 dic. 2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	46.412	48.255
Proventi e altri ricavi	2	4.976	42.092
Variazione delle rimanenze	3	10.645	(2.535)
Costi per acquisto di beni	4	(1.416)	(1.468)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(10.675)	(787)
Altri costi per servizi	6	(20.468)	(20.361)
- di cui non ricorrente		0	(96)
Costi per godimento beni di terzi	7	(245)	(732)
Costi per il personale	8	(11.735)	(10.871)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(9.100)	(8.190)
Accantonamenti		0	(121)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	10	(2.528)	0
Altri costi operativi	11	(4.427)	(4.543)
RISULTATO OPERATIVO		1.439	40.739
Risultato da partecipazioni	12	(10)	(2.176)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	13	(129)	(275)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(8.310)	(5.113)
- di cui non ricorrente		(557)	6.585
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(7.010)	33.175
Imposte dell'esercizio	15	35	(8.318)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(6.975)	24.857
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(6.975)	24.857
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(3.303)	16.339
Azionisti Terzi		(3.672)	8.518
Utile (Perdita) per azione	16		
Base		(0,063)	0,225
Diluito		(0,063)	0,225

* 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 2019

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Utile / (perdita) dell'esercizio	(6.975)	24.857
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(132)	106
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	425	974
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	293	1.080
Totale Utili / (perdite) complessivi	(6.682)	25.937
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	(3.199)	16.967
Azionisti terzi	(3.483)	8.970

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2019	31 dic. 2018
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	72.855	69.819
Investimenti Immobiliari	18	122.874	126.241
Attività immateriali	19	224	366
Partecipazioni	20-21-22-23	134	63
Crediti verso società correlate	24	2.110	2.053
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	720	1.306
Attività per imposte anticipate	26	3.795	3.906
		202.712	203.754
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	27	144.876	132.600
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	8.674	8.938
Crediti verso società correlate	30	58	42
Altri crediti ed attività correnti	31	3.926	4.752
Disponibilità liquide	32	18.645	32.529
		176.196	178.878
Attività non correnti detenute per la vendita	33	60	4.283
TOTALE ATTIVITA'		378.968	386.915

* 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 2019*

		Valori espressi in migliaia di euro	
PASSIVITA'	Note	31 dic 2019	31 dic 2018
PATRIMONIO NETTO			
	34		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(10.496)	(10.496)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(18.400)	(34.872)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(4.016)	(4.120)
Utile (perdita) dell'esercizio		(3.303)	16.339
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		14.380	17.446
Capitale e riserve di terzi	35	50.990	55.952
PATRIMONIO NETTO		65.370	73.398
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	116.696	145.577
Passività da leasing	38	41.556	40.312
Fondo rischi ed oneri	39	8.735	10.130
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.772	4.448
Passività per imposte differite	41	20.174	20.994
Altre passività non correnti	42	19.231	18.587
		211.164	240.048
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	48.595	17.818
Passività da leasing	38	4.082	2.935
Debiti commerciali	44	28.885	27.704
Debiti tributari	45	3.804	8.189
Debiti verso società correlate	46	690	692
Altri debiti e passività correnti	47	16.378	16.071
		102.434	73.409
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	33	0	60
TOTALE PASSIVITA'		313.598	313.517
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		378.968	386.915

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

GRUPPO BASTOGI

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro							Totale
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	
Saldo al 31 dicembre 2017	49.116	(10.496)	1.479	(33.593)	(4.748)	1.758	46.627	48.385
Effetto adozione IFRS 9	0	0	0	(906)	0	(906)	(21)	(927)
Saldo all'1 gennaio 2018 rettificato	49.116	(10.496)	1.479	(34.499)	(4.748)	852	46.606	47.458
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	0	16.339	628	16.967	8.970	25.937
Altre variazioni	0	0	0	(373)	0	(373)	376	3
Saldo al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	(18.533)	(4.120)	17.446	55.952	73.398

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro							Totale
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	
Saldo al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	(18.533)	(4.120)	17.446	55.952	73.398
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	0	(3.303)	104	(3.199)	(3.483)	(6.682)
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	0	0	(787)	(787)
Altre variazioni	0	0	0	133	0	133	(692)	(559)
Saldo al 31 dicembre 2019	49.116	(10.496)	1.479	(21.703)	(4.016)	14.380	50.990	65.370

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2019	31 dic 2018
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(6.975)	24.857
Svalutazioni di partecipazioni	12	10	2.176
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	13	129	0
Oneri finanziari	14	8.717	12.155
Proventi finanziari	14	(407)	(7.042)
Imposte sul reddito	15	(35)	8.318
Ammortamenti e svalutazioni	9	9.100	8.190
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-10-12	1.100	1.328
Svalutazione rimanenze	3	471	766
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate		(3.003)	(39.481)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(11.116)	1.741
Decremento (incremento) delle attività correnti		(87)	(1.329)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(712)	(9.190)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(59)	(239)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.867)	2.250
Oneri finanziari corrisposti		(8.566)	(18.573)
- di cui non ricorrente		(704)	
Imposte sul reddito corrisposte		(4.271)	(2.680)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(15.704)	(19.003)
- di cui non ricorrente		(704)	(7.893)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		0	50
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(3.502)	(2.744)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(30)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		448	305
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	17-30	7.240	88.678
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		(60)	(1.006)
Incasso indennizzo contenzioso area carcere di Bollate		0	23.667
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		4.096	108.950
- di cui non ricorrente		0	23.667
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento delle passività finanziarie		14.777	0
Variazioni delle passività finanziarie		(15.800)	(71.402)
Riacquisto azioni proprie da parte di controllata		(466)	0
Pagamento dividendi ai soci di minoranza da controllata		(786)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(2.275)	(71.402)
- di cui non ricorrente		0	(8.105)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(13.883)	18.545
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		32.528	13.983
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		18.645	32.528

* 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				
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2019	di cui parti correlate	31 dic. 2018	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	46.412	6	48.255	6
Proventi e altri ricavi	4.976		42.092	
Variazioni delle rimanenze	10.645		(2.535)	
Costi per acquisto di beni	(1.416)	(564)	(1.468)	(586)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(10.675)		(787)	
Costi per servizi	(20.468)	(2.763)	(20.361)	(3.067)
- di cui non ricorrente	0		(96)	
Costi per godimento beni di terzi	(245)		(732)	(4)
Costi per il personale	(11.735)	(1.230)	(10.871)	(1.011)
Ammortamenti e svalutazioni	(9.100)		(8.190)	
Accantonamenti	0		(121)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.528)		0	
Altri costi operativi	(4.427)		(4.543)	
RISULTATO OPERATIVO	1.439	(4.551)	40.739	(4.662)
Risultato da partecipazioni	(10)	(10)	(2.176)	(2.176)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	(129)	(275)	(275)
Proventi (oneri) finanziari netti	(8.310)	38	(5.113)	33
- di cui non ricorrente	(557)		6.585	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.010)	(4.652)	33.175	(7.080)
Imposte dell'esercizio	35		(8.318)	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.975)	(4.652)	24.857	(7.080)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(6.975)	(4.652)	24.857	(7.080)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Bastogi, fondata nel 1862 è la più antica società quotata alla Borsa Italiana, ancora in attività; ha sede legale a Milano, in via G.B. Piranesi 10.

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (società principalmente attive nel settore immobiliare), a Forumnet Holding (società operante nel settore dell'intrattenimento) e ad altre società. Il Gruppo ha dunque definito i settori di attività come segue:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Restauri, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta 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 2019 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, come meglio descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze – Rischi connessi alla continuità aziendale" cui si rinvia, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per gli esercizi successivi, tra cui la ridefinizione avvenuta a febbraio 2020 di circa 37 milioni di euro di debiti a breve termine verso il sistema bancario in debiti a medio lungo termine, dei flussi che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide pari a circa 18,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019, gli

Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Si evidenzia infine come la pandemia Covid-19 (per cui si rimanda allo specifico paragrafo della relazione sulla gestione "Pandemia di Covid-19" per maggiori informazioni) che sta attualmente colpendo l'Italia abbia peraltro generato quantomeno un temporaneo rallentamento nell'operatività del Gruppo a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020. L'attuale emergenza, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sulla operatività di alcuni settori del Gruppo, potenzialmente mitigabili dalle misure di sostegno in fase di definizione dalle autorità governative nazionali ed internazionali, e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previste dai piani aziendali. In tale contesto, si ritiene comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante la ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio, utilizzando anche le misure a sostegno dell'economia e della liquidità delle imprese allo studio delle autorità competenti.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2020.

Schemi di bilancio

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; inoltre sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, 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 2019.

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

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

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

Aggregazioni di imprese

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

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

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);

- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2).

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

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

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

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

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

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

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

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

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

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

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

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

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

Partecipazioni in joint venture

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

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

Riconoscimento dei ricavi

Il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti 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 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" efficace dall'1 gennaio 2019. 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.

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.

Interessi e oneri finanziari

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

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

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

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

La capogruppo Bastogi e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2019-2021 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

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 per cui è stata attribuita una vita utile rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, anche in base a indicazioni fornite da terzi indipendenti.

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

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

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

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

Leasing

Con efficacia dall'1 gennaio 2019 è stato adottato il nuovo principio contabile IFRS 16 – Leasing. Per una disamina completa del nuovo principio nonché degli effetti sulle operazioni del Gruppo si rimanda al paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16 (Leasing)" nell'ambito della sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2019".

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,80% ed il 14,35%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,0% ed il 7,6%.

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

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo 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 e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede 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, anche con riferimento al mercato immobiliare all'interno del quale il Gruppo opera, 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. 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 di 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. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2019

Ai sensi dello IAS 8 (Principi Contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori), vengono qui di seguito indicati e brevemente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio 2019. Gli impatti derivanti dall'applicazione, a partire dal 1° gennaio 2019, dell'IFRS 16 (Leasing) sono invece riportati nel successivo paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16".

Modifiche all'IFRS 9 (Strumenti finanziari) - Elementi con pagamento anticipato e con indennizzo negativo: il 22 marzo 2018 è stato emesso il Regolamento UE n. 2018/498 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche all'IFRS 9 (Strumenti finanziari). Le modifiche in oggetto consentono all'entità di valutare le attività finanziarie "prepagabili con compensazione negativa" (ad es. strumenti di debito dove al mutuatario è consentito il rimborso anticipato per un ammontare che può essere inferiore al debito residuo comprensivo degli interessi dovuti) al costo ammortizzato o al fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo anziché al fair value rilevato nell'utile/perdita d'esercizio.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito: il 23 ottobre 2018 è stato emesso il Regolamento UE n. 2018/1595 che ha recepito a livello comunitario l'IFRIC 23 (Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito). Tale interpretazione disciplina come tenere conto dell'incertezza nella contabilizzazione delle imposte sul reddito. A tale proposito, lo IAS 12 – Imposte sul reddito specifica come contabilizzare le imposte correnti e le imposte differite ma non come rappresentare gli effetti dell'incertezza.

In detto ambito l'interpretazione fornisce indicazioni:

- su come applicare la normativa fiscale a particolari transazioni o circostanze, o
- se le autorità fiscali accetteranno il trattamento scelto/applicato dall'entità. Se l'entità ritiene che non sia probabile che il trattamento fiscale applicato sia accettato, allora l'entità deve fare ricorso a stime (valore più probabile o valore atteso) per la determinazione del trattamento fiscale (utili tassabili, base imponibile, perdite fiscali non utilizzate, crediti d'imposta non utilizzati, aliquote fiscali, ecc.). La decisione deve essere basata sul metodo che meglio consente di valutare l'esito dell'incertezza.

L'adozione di detta interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

Modifiche allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture) - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture: in data 8 febbraio 2019 è stato emesso il Regolamento UE n. 2019/237 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture). L'IFRS 9 esclude le partecipazioni in società collegate e joint ventures che sono contabilizzate secondo lo IAS 28. Di conseguenza, l'entità applica l'IFRS 9 ad altri strumenti finanziari detenuti nei confronti di collegate e joint venture inclusi i long-term interests (ad es. crediti finanziari), a cui il metodo del patrimonio netto non è applicato, ma che, in sostanza fanno parte dell'investimento netto in quelle collegate e joint venture.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

Modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti: modifica, riduzione o estinzione di un Piano - il 13 marzo 2019 è stato emesso il Regolamento UE n. 2019/402 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti. Tali modifiche si riferiscono a variazioni, riduzioni o estinzioni di Piani a benefici definiti. Le modifiche richiedono a un'entità, in caso di variazione del piano, riduzione o estinzione di usare le ipotesi aggiornate di questa ri-valutazione per determinare il costo relativo alle prestazioni di lavoro corrente e gli interessi netti per il restante periodo di reporting dopo la modifica del piano.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2015–2017): il 14 marzo 2019 è stato emesso il Regolamento (UE) n. 2019/412 che ha recepito a livello comunitario alcuni miglioramenti agli IFRS, per il ciclo 2015-2017. In particolare, si segnalano:

Modifiche all'IFRS 3 Aggregazioni aziendali e all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto - le modifiche chiariscono che una società deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in un business che si qualifica come joint operation, al momento in cui ne ottiene il controllo.

Modifiche all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto - le modifiche chiariscono che una società non deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in una joint operation quando ne acquisisce il controllo congiunto.

Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito - le modifiche chiariscono che una società deve contabilizzare gli effetti fiscali sui dividendi (definiti dall'IFRS 9) ai fini delle imposte sul reddito al momento in cui è rilevata la passività relativa al dividendo dovuto nel conto economico, nel conto economico complessivo o nel patrimonio netto, a seconda di dove sono state rilevate le transazioni che hanno generato utili distribuibili.

Modifiche allo IAS 23 Oneri finanziari - le modifiche chiariscono che se un qualsiasi finanziamento specifico rimane in essere dopo che la relativa attività è pronta per l'uso previsto o per la vendita, tale finanziamento diventa parte dei fondi che un'entità utilizza quando calcola il tasso di capitalizzazione sui finanziamenti di carattere generale.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

Adozione del nuovo principio IFRS 16 (Leasing)

In data 31 ottobre 2017 è stato emesso il Regolamento UE n. 2017/1986 che ha recepito a livello comunitario l'IFRS 16 (Leasing).

L'IFRS 16 sostituisce lo IAS 17 (Leasing) e le relative interpretazioni (IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing; SIC 15 Leasing operativo-Incentivi; SIC 27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing).

Il Gruppo ha applicato il nuovo principio contabile IFRS 16 – Leases, con efficacia dal 1° gennaio 2019.

Il nuovo principio contabile in materia di leasing fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità 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. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, 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. Rispetto alla precedente modalità di contabilizzazione secondo lo IAS 17, che prevedeva l'iscrizione di costi operativi per i leasing non finanziari, l'adozione dell'IFRS 16 ha determinato minori costi operativi e maggiori ammortamenti ed oneri finanziari; inoltre, diversamente da quanto era richiesto dal precedente principio, i locatori non sono più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

Come criterio generale, applicabile sia ai contratti di leasing nei quali il Gruppo è locatore sia a quelli nei quali è locatario, l'applicazione del nuovo principio è stata effettuata retroattivamente contabilizzando l'effetto cumulativo come rettifica di patrimonio netto alla data dell'1 gennaio 2019, senza rideterminazione dei dati comparativi.

Nell'ambito delle analisi sviluppate sono stati dunque esaminati separatamente i contratti di leasing nei quali il Gruppo agisce come locatore rispetto a quelli nei quali è locatario.

Per le operazioni nelle quali il Gruppo è locatore (che costituiscono la prevalenza in ragione della tipologia di attività svolta) il principio IFRS 16 non prevede rettifiche transitorie dei contratti di leasing, ad eccezione di eventuali operazioni di sub-leasing che potrebbero generare effetti, ma che per il Gruppo non sono in alcun modo significative.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali il Gruppo è locatario, l'applicazione del nuovo principio ha comportato l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso del bene è stato contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si è inoltre avvalso 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 stati 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 stata generalmente esclusa dall'ambito IFRS 16;

- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono stati 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 stati 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 attiene gli effetti sul bilancio consolidato derivanti dalla prima adozione del principio in relazione ai contratti nei quali il Gruppo è locatario, non si segnalano effetti sul patrimonio netto mentre sono state iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 5.234 migliaia di euro con contropartita corrispondenti passività da leasing.

I tassi di attualizzazione applicati alle diverse tipologie di passività per leasing rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria alla data di prima applicazione (1° gennaio 2019) variano dal 2,5% al 4,5% (tasso medio 2,61%). Sono stati utilizzati i tassi di finanziamento marginale dei locatari, determinati in ragione dell'ambiente macroeconomico di riferimento, del merito creditizio, delle caratteristiche specifiche dei singoli contratti, nonché delle diverse tipologie di beni a garanzia delle passività per leasing.

Si riporta nel seguito la riconciliazione tra gli impegni derivanti da leasing operativi al 31 dicembre 2018 e le passività da leasing contabilizzate alla prima applicazione dell'IFRS 16 al 1° gennaio 2019.

	Valori espressi in migliaia di euro
Impegni da leasing operativo al 31 dicembre 2018	5.700
(-) leasing di durata pari o inferiore ai 12 mesi	(14)
(-) leasing riferiti a "low-value assets"	(10)
<hr/>	
Impegni da leasing operativo IFRS 16	5.675
Effetto attualizzativo	(441)
<hr/>	
Passività da leasing al 1° gennaio 2019	5.234

In relazione a quanto richiesto dall'ESMA (European Securities and Markets Authority) con riferimento ai principali APM (Alternative Performance Measures) si segnala che il margine operativo lordo con l'adozione del nuovo principio per l'esercizio 2019 è superiore di 1,1 milioni di euro rispetto a quello determinato applicando i criteri IAS 17; inoltre la transizione al nuovo principio peggiora la posizione finanziaria netta all'1 gennaio 2019 di 5,2 milioni di euro.

Si riporta nel seguito una tabella di sintesi con gli effetti derivanti dall'adozione del nuovo principio alla data di transizione:

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	bilancio approvato	rettifiche	dati rettificati
	31 dic 2018	IFRS 16	1 gen. 2019
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	69.819	5.194	75.013
Investimenti Immobiliari	126.241		126.241
Attività immateriali	366	40	406
Partecipazioni	63		63
Crediti verso società correlate	2.053		2.053
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.306		1.306
Attività per imposte anticipate	3.906		3.906
TOTALE	203.754	5.234	208.988
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	132.600		132.600
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17		17
Crediti commerciali	8.938		8.938
Crediti verso società correlate	42		42
Altri crediti ed attività correnti	4.752		4.752
Disponibilità liquide	32.529		32.529
TOTALE	178.878		178.878
Attività non correnti detenute per la vendita	4.283		4.283
TOTALE ATTIVITA'	386.915	5.234	392.149

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	bilancio approvato 31 dic 2018	rettifiche IFRS 16	dati rettificati 1 gen. 2019
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale	49.116		49.116
Azioni proprie	(10.496)		(10.496)
Riserve di risultato	(34.872)		(34.872)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.120)		(4.120)
Utile (perdita) del periodo	16.339		16.339
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	17.446	0	17.446
Capitale e riserve di terzi	55.952		55.952
PATRIMONIO NETTO	73.398	0	73.398
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	145.577		145.577
Passività da leasing	40.312	4.950	45.262
Fondo rischi ed oneri	10.130		10.130
Fondo trattamento fine rapporto	4.448		4.448
Passività per imposte differite	20.994		20.994
Debiti verso parti correlate			0
Altre passività non correnti	18.587		18.587
TOTALE	240.048	4.950	244.998
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	17.818		17.818
Passività da leasing	2.935	284	3.219
Debiti commerciali	27.704		27.704
Debiti tributari	8.189		8.189
Debiti verso società correlate	692		692
Altri debiti e passività correnti	16.071		16.071
TOTALE	73.409	284	73.693
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60		0
TOTALE PASSIVITA'	313.517	5.234	318.751
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	386.915	5.234	392.149

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2019, si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta

in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata.

Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori.

Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

Lo IASB, in data 26 settembre 2019, ha pubblicato l'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform". Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe.

Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2020, ma le società possono scegliere l'applicazione anticipata.

Gli Amministratori non si attendono effetti sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

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.

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi Ricevuti	Data incasso	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Compagnia della Rancia srl	Consorzio Marche Spettacolo	27.733	10/01/2019	Acconto MarchelNvita 2° annualità - progetto Big Fish Tolentino Ottobre 2018 (importo netto r/a incassato euro 26.623,68)
	Regione Marche	3.455	05/03/2019	Saldo Contributi su Spettacoli dal Vivo 2017 (importo netto r/a incassato euro 3.316,29)
	Fondazione Pergolesi Spontini	31.192	10/04/2019	Acconto Contributo per Corso Performer 2018/2019
	Consorzio Marche Spettacolo	12.000	12/04/2019	Saldo MarchelNvita 1° annualità - progetto Grease Tolentino Gennaio 2018 (importo netto r/a incassato euro 11.520,00)
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	126.200	02/08/2019	Acconto Contributo anno 2019 per Imprese produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 121.150,22)
	Fondazione Pergolesi Spontini	19.479	02/10/2019	Acconto Contributo per Corso Marketing 2019
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	2.434	17/10/2019	Contributo VVFF su spese sostenute nell'anno 2018
	Consorzio Marche Spettacolo	10.000	03/12/2019	Acconto MarchelNvita 3° annualità - progetto Fisarmoniche (importo netto r/a incassato euro 9.600,00)
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	101.942	10/12/2019	Saldo Contributo anno 2018 per Imprese produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 97.862,28)
Milanofiori Energia spa	GSE - Gestore Servizi Energetici spa	44.720	nel corso del 2019	Assegnati nr. 172 TEE (Titoli di Efficienza Energetica Certificati Bianchi) valore di mercato alla data di assegnazione
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea tramite Regione Lombardia	11.601	30/05/2019	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	2.321	21/06/2019	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	711	10/10/2019	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	7.975	14/11/2019	Imboschimento terreni agricoli
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	35.046	25/11/2019	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
TOTALE		436.809		

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 46.412 migliaia di euro (48.255 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Ricavi per attività di Intrattenimento	21.251	21.474
Ricavi per affitti attivi da terzi	8.061	9.684
Ricavi per servizi per l'Arte e cultura	6.441	6.147
Ricavi per servizi alberghieri	4.564	4.575
Ricavi per cessione unità immobiliari	2.799	2.927
Ricavi per altre prestazioni di servizi	1.654	1.790
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	944	954
Altri ricavi	698	704
TOTALE	46.412	48.255

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Eventi	10.302	10.994
Advertising	3.901	3.689
Area Multisport	2.055	1.996
Produzione di spettacoli teatrali	1.560	1.246
Affitti	1.219	1.220
Altro	2.214	2.329
TOTALE	21.251	21.474

La diminuzione dei ricavi da attività di intrattenimento è principalmente attribuibile ai minori eventi sportivi e musicali ospitati presso la struttura di Assago.

Gli affitti attivi da terzi ammontano a 8.061 migliaia di euro (9.684 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare per 7.777 migliaia di euro (9.352 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). La riduzione degli affitti attivi a terzi è principalmente conseguenza della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018 e della cessione di un compendio immobiliare a Latina nel marzo 2019.

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.

I ricavi per servizi per l'arte e cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Restauri, Open Care Art Advisory, Società Palazzo del Ghiaccio e Frigoriferi Milanese.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi alberghieri si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

I ricavi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro alla vendita di un'area edificabile di circa 1.000 mq sulla quale insisteva un edificio realizzato "in precario" con funzione di "casa campione" a Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- per 1.147 migliaia di euro alla vendita di due unità abitative residenziali e di cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- per 32 migliaia di euro alla vendita di 2 posti auto parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP 2;
- per 20 migliaia di euro alla vendita di una porzione di terreno sito nel comune di Rozzano (MI).

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 792 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Nel periodo comparativo la voce includeva principalmente 2.304 migliaia di euro relativi alla vendita di quattro unità abitative residenziali e di cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e 422 migliaia di euro relative alla vendita, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale e un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (MI) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano (MI).

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente:

- per 1.065 migliaia di euro (1.120 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 444 migliaia di euro (448 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago a seguito della sottoscrizione di una convenzione con il Comune nel mese di giugno 2017.

I ricavi rilevati nella voce "Servizi di trasporto, operazioni doganali e security" sono relativi ai ricavi della società G.D.A. – Open Care Servizi.

Gli altri ricavi sono relativi principalmente alla produzione e alla vendita di prodotti da panificazione effettuate dalle società Cascina Sant'Alberto e Società Agricola Sant'Alberto.

2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 4.976 migliaia di euro (42.092 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 3.003 migliaia di euro alla plusvalenza, realizzata da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori. In accordo con il principio IAS 1 la plusvalenza è esposta al netto dei costi accessori alla vendita, principalmente riconducibili alle commissioni di intermediazione, per complessivi 50 migliaia di euro (per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo");
- per 390 migliaia di euro si riferiscono a contributi in conto esercizio corrisposti da diversi soggetti, tra cui il Ministero dei Beni Culturali, alla società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet);
- per 129 migliaia di euro a proventi realizzati a seguito di incassi ricevuti da procedure esecutive relativamente a crediti ritenuti ormai inesigibili;
- per 112 migliaia di euro a proventi a titolo di aggiustamento prezzo della cessione del complesso di via Darwin a Milano da parte della Società Brioschi Sviluppo Immobiliare avvenuta nel marzo 2018.

La parte residuale è relativa principalmente a storni di passività per posizioni debitorie relative ad esercizi precedenti.

Nel periodo comparativo la voce includeva la plusvalenza di complessivi 39.481 migliaia di euro, realizzata dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 10.645 migliaia di euro (negativo per 2.535 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 12.664 migliaia di euro allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- per 120 migliaia di euro a costi collegati con la predisposizione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin.

I decrementi del periodo si riferiscono principalmente:

- per 1.070 migliaia di euro alla cessione da parte di Milanofiori 2000 di un'area edificabile nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- per 925 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di due unità abitative residenziali e quattro posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- per 471 migliaia di euro a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari (500 migliaia di euro) al netto degli utilizzi del fondo svalutazione (29 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.

Le valutazioni sono state effettuate considerando le situazioni attuali alla data di riferimento delle perizie che non tengono conto dei potenziali effetti derivanti dall'epidemia COVID-19. Il progredire dell'epidemia sta influenzando le attività di riferimento introducendo degli elementi di incertezza nella valutazione che però al momento non è possibile quantificare.

Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore indicati nella Nota 9.

4. Costi per l'acquisto di beni

Ammontano a 1.416 migliaia di euro (1.468 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 608 migliaia di euro ai costi di acquisto delle materie prime (gas per 564 migliaia di euro ed energia elettrica per 44 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 (MI). Queste forniture sono realizzate da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia;

- per 294 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 212 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 214 migliaia di euro agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 66 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 22 migliaia di euro a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 10.675 migliaia di euro (787 migliaia di euro nel 2018) ed include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente alla realizzazione dei progetti immobiliari "U1" e "U3", ad opera di Milanofiori Sviluppo, nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI).

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 20.468 migliaia di euro (20.361 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	3.697	3.620
Energia elettrica ed altre utenze	2.990	2.814
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.759	2.551
Manutenzione immobili	1.777	1.785
Prestazioni varie da terzi	1.425	1.258
Prestazioni tecniche e amministrative	1.067	1.166
Prestazioni legali e notarili	727	1.390
- di cui non ricorrenti	0	96
Spese pulizia	692	727
Assicurazioni e fidejussioni	670	916
Prestazioni revisione contabile	478	451
Spese condominiali e comprensoriali	421	586
Commissioni e spese di intermediazione	413	499
Servizio di sorveglianza	373	379
Pubblicità e comunicazione	136	160
Spese per operazioni doganali	107	113
Accantonamenti per altri costi per servizi	0	366
Altri costi	2.736	1.580
TOTALE	20.468	20.361

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.

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 riduzione dei costi relativi a “Spese legali e notarili” è riconducibile alle spese sostenute nell’esercizio precedente dalla società Sintesi in relazione alla ridefinizione dei termini del finanziamento in pool e all’Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso relativo al Carcere di Bollate.

La riduzione dei costi relativi ad “Assicurazioni e fidejussioni” è principalmente riconducibile alla cessione del complesso di via Darwin avvenuta nel marzo 2018 e ai minori oneri fidejussori a garanzia dell’integrazione del prezzo di acquisto della società Istedin (successivamente incorporata in Lenta Ginestra) i cui termini sono scaduti nel corso del secondo semestre del 2018

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” si riferisce principalmente alle spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI).

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 è principalmente attribuibile a possibili oneri futuri derivanti da prestazioni professionali sui contenziosi in essere.

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 245 migliaia di euro (732 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione per uso foresteria di durata annuale e canoni di noleggio di macchine d’ufficio e attrezzature delle varie società facenti parte del Gruppo.

La variazione rispetto all’esercizio precedente è principalmente dovuta alla diversa modalità di contabilizzazione dei canoni di locazione operativa a fronte dell’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 che, a partire dal 1° gennaio 2019, ha definito un unico modello di valutazione dei contratti di leasing eliminando la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario.

8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 11.735 migliaia di euro (10.871 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Salari e stipendi	8.430	7.853
Oneri sociali	2.657	2.425
Costi per TFR	578	531
Altri costi per il personale	70	62
TOTALE	11.735	10.871

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 2019 i dipendenti del Gruppo sono 301 (269 al 31 dicembre 2018).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Categoria:		
- dirigenti	11	8
- quadri	33	32
- impiegati	100	100
- operai	45	42
- contratti di scrittura teatrale stagionale	86	60
- contratti intermittenti o a chiamata	26	27
TOTALE	301	269

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste full time equivalent) nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 208, rispetto a 197 dell'esercizio precedente.

L'incremento di costo è principalmente attribuibile alle attività di Intrattenimento.

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 9.100 migliaia di euro (8.190 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Ammortamento attività materiali	9.010	8.111
Ammortamento attività immateriali	213	68
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	(123)	11
TOTALE	9.100	8.190

L'incremento della voce "Ammortamenti attività materiali" è principalmente dovuto all'effetto dell'ammortamento dei diritti d'uso derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 (1.043 migliaia di euro).

I ripristini di valore ammontano a 123 migliaia di euro (11 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2019.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare principalmente sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività come indicati alla Nota 3.

Ad eccezione di quanto riportato alla presente nota e alla Nota 3, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

10. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" ammonta a 2.528 (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare relativi alla

controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della realizzazione in corso dei nuovi progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI).

11. Altri costi operativi

Ammontano a 4.427 migliaia di euro (4.543 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
IMU	2.328	2.434
Altre imposte e tasse	1.030	869
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi	138	416
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	293	(287)
Altri accantonamenti (rilasci) per costi operativi	102	841
Altre spese	536	270
TOTALE	4.427	4.543

La voce "IMU" si decrementa principalmente in ragione della cessione del compendio immobiliare a Latina.

La voce "Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi" include principalmente sanzioni amministrative sui debiti per imposte sugli immobili relativi agli esercizi precedenti.

Le svalutazioni su crediti dell'esercizio si riferiscono all'adeguamento del valore nominale dei crediti al loro presumibile valore di realizzo oltre a proventi derivanti dal realizzo di crediti precedentemente svalutati. La voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" nell'esercizio precedente includeva un provento di 210 migliaia di euro derivante dal realizzo di un credito precedentemente svalutato.

La voce "Altri accantonamenti per costi operativi" è principalmente relativa alla stima di oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari. Nel periodo comparativo la voce "Altri accantonamenti per costi operativi" includeva 552 migliaia di euro relativi a oneri futuri derivanti dalla definizione delle liti fiscali (riguardanti imposte indirette) ex D.L. 119/2018.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 10 migliaia di euro (negativo per 2.176 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e risulta così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	(2.150)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(10)	(26)
TOTALE	(10)	(2.176)

Al 31 dicembre 2018 la voce includeva 2.150 migliaia di euro relativi alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, effettuata in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà. Al 31 dicembre 2019 la partecipazione risulta integralmente svalutata.

13. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 129 migliaia di euro (negativo per 275 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(129)	(62)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	0	(205)
Rende One srl	0	(8)
TOTALE	(129)	(275)

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

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 8.310 migliaia di euro (5.113 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ed è così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	51	48
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	118
- proventi vari	326	6.876
- di cui non ricorrenti	47	6.585
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	407	7.042
Oneri finanziari		
- Verso altri	(8.717)	(12.155)
- di cui non ricorrenti	(604)	0
TOTALE ONERI FINANZIARI	(8.717)	(12.155)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(8.310)	(5.113)

La voce "Proventi da crediti ipotecari" riflette il risultato del periodo della gestione dei crediti ipotecari in portafoglio alla società controllata Bright, nonché la valutazione al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 258 migliaia di euro (positive per 142 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). Nell'esercizio precedente la voce includeva proventi di natura non ricorrente pari a 6.585 migliaia di euro derivanti dalla rinegoziazione del finanziamento in pool della controllata Sintesi.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 8.717 migliaia di euro (12.155 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto al periodo comparativo è dovuto principalmente alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva e alle migliori condizioni di tasso ottenute nell'ambito delle ridefinizioni del finanziamento della controllata Sintesi e delle linee di credito

della Capogruppo avvenute entrambe nel mese di dicembre 2018. La stessa voce include anche gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.129 migliaia di euro (1.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) inoltre, l'applicazione del nuovo principio IFRS 16 ha prodotto interessi passivi da leasing per 134 migliaia di euro.

La voce include infine oneri netti di natura non ricorrente per 557 migliaia di euro derivanti dall'estinzione anticipata del finanziamento di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL a fronte dell'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle due posizioni debitorie (per maggiori commenti si veda la Relazione sulla gestione).

15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Imposte correnti	(593)	(2.693)
Imposte anticipate/differite	707	(5.066)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(79)	(559)
Imposte	35	(8.318)

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

- IRAP per 502 migliaia di euro;
- IRES per 91 migliaia di euro.

Le imposte anticipate/differite passive includono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2019 derivanti dalle differenze temporanee imponibili conseguenti le rateizzazioni di alcune plusvalenze da cessione di asset immobiliari tra cui, per il corrente esercizio, quella relativa al compendio immobiliare a Latina perfezionata nel mese di marzo 2019. La voce include inoltre il beneficio derivante dal riporto a nuovo della perdita fiscale dell'esercizio nei limiti delle capacità di recupero attesa.

Nell'esercizio precedente, le imposte relative ad esercizi precedenti includevano accantonamenti per 690 migliaia di euro relativi alla definizione delle liti fiscali (riguardanti imposte dirette) ex D.L. 119/2018.

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Risultato prima delle imposte	(7.010)	33.175
Onere fiscale teorico (24%)	(1.682)	7.962
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.684	(1.955)
Effetti fiscali su differenze temporanee	(1.747)	341
Imposte anticipate su perdite pregresse	1.129	(1.245)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(616)	5.103
IRAP	502	2.657
Imposte esercizi precedenti	79	558
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(35)	8.318

16. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	(6.974.534)	24.856.835
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(6.974.534)</u>	<u>24.856.835</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.273.264	110.273.264
Totale numero di azioni	<u>110.273.264</u>	<u>110.273.264</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,063)	0,225
- Diluito	(0,063)	0,225

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 72.855 migliaia di euro (69.819 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro				
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2019	113.637	48.087	18.003	179.727
Effetto adozione IFRS 16	4.593	59	542	5.194
Incrementi	1.247	990	484	2.721
Decrementi	0	0	(28)	(28)
Riclassifica da investimenti immobiliari	603	0	0	603
Riclassifica	0	427	(427)	0
Al 31 dicembre 2019	120.080	49.563	18.574	188.217
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2019	(54.481)	(38.792)	(16.306)	(109.579)
Ammortamenti	(2.819)	(1.573)	(812)	(5.204)
Decrementi	0	0	22	22
Riclassifica da investimenti immobiliari	(272)	0	0	(272)
Riclassifica	0	(41)	41	0
Al 31 dicembre 2019	(57.572)	(40.365)	(17.055)	(115.033)
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2019	(192)	(137)	0	(329)
Svalutazioni	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2019	(192)	(137)	0	(329)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2019	58.964	9.158	1.697	69.819
Al 31 dicembre 2019	62.316	9.061	1.519	72.855

A seguito all'introduzione del nuovo principio IFRS 16, il Gruppo ha contabilizzato al 1° gennaio 2019 diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessivi 5.194 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza trattato in conformità al nuovo principio riguarda principalmente il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma che ammonta a 4.404 migliaia di euro ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati". Come previsto dal nuovo principio contabile il diritto d'uso delle attività prese in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

Oltre ai menzionati diritti di utilizzo, la voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 66.573 migliaia di euro e si riferiscono:

- Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
 - "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 21.457 migliaia di euro);

- “Teatro Repower” ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 1.702 migliaia di euro);
- immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 510 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
 - immobile “Frigoriferi Milanese” in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 16.093 migliaia di euro);
 - “Palazzo del Ghiaccio” in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 6.208 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 2019 di 668 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
 - albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società controllata H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 14.282 migliaia di euro);
 - centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile al 31 dicembre 2019 di 4.609 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 2019 di 1.044 migliaia di euro).

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 1.284 migliaia di euro, agli investimenti effettuati sull’immobile “Mediolanum Forum” ad Assago (MI);
- per per 617 migliaia di euro, agli investimenti in impianti relativi ai parcheggi pubblici dell’area Milanofiori Nord ad Assago (MI), la cui gestione è affidata alla controllata Milanofiori 2000”;
- per 221 migliaia di euro agli investimenti effettuati sull’immobile “Frigoriferi Milanese”.

La riclassifica dalla voce “Investimenti immobiliari” alla voce “Immobili impianti e macchinari” è relativa a parte degli immobili di proprietà della società Varsity situati a Milano Piazza Conciliazione-P.le Baracca-Via Ariosto utilizzati quali sedi operative dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e DueB (valore netto contabile di 331 migliaia di euro).

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, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell’asset in oggetto, è pari al 6,2%.

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

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dei positivi risultati d'esercizio registrati nei recenti esercizi. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare nel corso dei prossimi anni del previsto completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

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

Valori espressi in migliaia di euro				
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2019	21.442	5.731	3.188	30.361
Effetto Adozione IFRS 16	4.593	59	542	5194
Incrementi			150	150
Al 31 dicembre 2019	26.035	5.790	3.880	35.705
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2019	(6.834)	(3.624)	(2.647)	(13.105)
Ammortamenti del periodo	(1.265)	(407)	(556)	(2.228)
Al 31 dicembre 2019	(8.099)	(4.031)	(3.203)	(15.333)
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2019	14.608	2.107	541	17.256
Al 31 dicembre 2019	17.936	1.759	677	20.372

L'applicazione del nuovo principio ha comportato l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso del bene è stato contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. I saldi all'1 gennaio 2019 riflettono i contratti di leasing finanziario ante prima applicazione del principio IFRS 16, e già trattati secondo quanto previsto dallo IAS 17, che si riferiscono principalmente al contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord concessa in locazione operativa da Milanofiori 2000 ad H2C Gestioni e al Teatro Repower gestito da Forumnet.

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

18. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 122.874 migliaia di euro (126.241 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
All' 1 gennaio 2019	145.902	28.864	174.766
Incrementi	858	98	956
Decrementi	0	0	0
Riclassifica alla voce Immobili, impianti e macchinari e altri beni	(603)		(603)
Riclassifica alla voce Rimanenze	(729)	(113)	(842)
Riclassifica dalla voce Rimanenze	320	0	320
Al 31 dicembre 2019	145.748	28.849	174.597
Ammortamenti accumulati			
			0
All' 1 gennaio 2019	(24.421)	(17.069)	(41.490)
Ammortamenti del periodo	(2.499)	(1.307)	(3.806)
Riclassifica alla voce Rimanenze	140	73	213
Riclassifica alla voce Immobili, impianti e macchinari e altri beni	272		272
Al 31 dicembre 2019	(26.508)	(18.303)	(44.811)
Svalutazioni			
			0
All' 1 gennaio 2019	(7.035)	0	(7.035)
Svalutazioni del periodo	0	0	0
Ripristino di valore	123		123
Al 31 dicembre 2019	(6.912)	0	(6.912)
Valore contabile			
			0
All' 1 gennaio 2019	114.446	11.795	126.241
Al 31 dicembre 2019	112.328	10.546	122.874

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2019 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi si riferiscono principalmente per 722 migliaia di euro all'acquisto di un complesso immobiliare a Trezzano sul Naviglio (MI) da parte della società Varsity e per la parte residua ad oneri di urbanizzazione attribuibili ad alcune porzioni immobiliari del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (MI) di proprietà della società Milanofiori 2000 ed ad interventi di manutenzione straordinaria che hanno interessato alcuni immobili dello stesso comparto.

Per la voce "Riclassifica alla voce Immobili, impianti, macchinari e altri beni" si rimanda al paragrafo 17.

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 2019, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 31.627 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE, YARD e COLLIERS, al 31 dicembre 2019 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 170 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 123 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, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

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

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)	34.234	2.803	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.910	3.213	6% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.766	629	13%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.700	507	7%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	5.579	425	8% (***)

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

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

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

19. Attività immateriali

Ammontano a 224 migliaia di euro rispetto a 366 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente ad alcune autorizzazioni commerciali per le grandi strutture di vendita, per un valore netto contabile di 127 migliaia di euro che sono state integralmente ammortizzate nel presente esercizio in quanto prive di utilità futura.

A seguito all'introduzione del nuovo principio IFRS 16, il Gruppo ha contabilizzato al 1° gennaio 2019, diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessive 40 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa trattato in conformità al nuovo principio si riferisce al diritto d'uso di Bastogi relativo ad un software ed è stato classificato nella voce "Attività immateriali". Come previsto dal nuovo principio contabile, il diritto d'uso delle attività prese in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2019, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro	
				POSSEDUTA	
				DA	%
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
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	51,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
MIP 2 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
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	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
Sintesi spa	Milano	31 dicembre	3.033	Bastogi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Sintesi 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	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Sintesi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Sintesi spa	100,00
Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	150	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
Live Forum srl	Assago	31 dicembre	50	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
The Whole Think srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	70,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	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 Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00
Open Care Art Advisory srl	Milano	31 dicembre	10	Open Care spa	90,00

21. Partecipazioni in imprese collegate

In data 3 dicembre 2019 la società controllata Cascina Sant'Alberto ha acquisito una quota del capitale sociale della società Jadas S.r.l. del valore nominale di euro 2.500,00 pari al 25% del capitale sociale medesimo.

Jadas S.r.l. con sede legale in Tempio Pausania, Viale Valentino n. 3 ha un capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato.

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2019	Valore al 31 dic. 2018	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2019 31 dic. 2018	
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>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	17	17	0	30%	30%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>0</u>		
Jadas srl					
- Costo	2	0	2	25%	0%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>		
Altre					
- Costo	24	24	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>53</u>	<u>51</u>	<u>0</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2019 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	euro	63	20,00
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	euro	1.357	17,14
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	euro	50	30,00
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	euro	10	25,00

In relazione alle informazioni richieste dall'IFRS 12 si faccia riferimento alla tabella di seguito riportata:

DENOMINAZIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Euromilano spa (**)	319.195	41.512	11.622	(14.601)
Koinetica srl	305	128	476	44
Jadas srl	21	14	17	4

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

(**) I dati riportati sono relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2018. Il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori l'esercizio dei diritti patrimoniali (inteso come partecipazione ai risultati economici, distribuzione di dividendi, riserve o attività nette in sede di liquidazione) prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso di utilizzo degli stessi SFP, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua del Gruppo nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 1 migliaia di euro rispetto a 12 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 e si riferisce al valore delle partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risulta integralmente svalutato.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2019 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	VALUTA	Valori espressi in migliaia di euro		
				CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro	50	50,00	
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	Euro	23.200	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 del Fondo Immobiliare Numeria.

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019*	31 dic 2018
Attività non correnti	20.500	21.200
Attività correnti	809	801
Passività correnti	(30.105)	(29.588)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(8.796)	(7.587)
Ricavi	0	0
Costi	(1.209)	(2.293)
Utile (perdita) netto	(1.209)	(2.293)

*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato dal Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

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

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale determinatosi in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà e, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, già dal precedente esercizio il Gruppo ha 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	3.268	2	20	(20)

23. Altre partecipazioni

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad un clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia.

Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale.

24. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.110 migliaia di euro (2.053 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Finanziamenti a collegate e joint ventures	2.520	2.455
(Fondo svalutazione crediti)	(410)	(402)
TOTALE	2.110	2.053

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

- per 2.315 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 205 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono esposti al netto di un fondo rettificativo per un importo di 410 migliaia di euro (402 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

25. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 720 migliaia di euro (1.306 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Crediti commerciali	2.898	2.882
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	390	1.059
Strumenti derivati	82	0
Altri crediti	4.452	4.473
(Fondo svalutazione crediti)	(7.102)	(7.108)
TOTALE	720	1.306

La voce "Crediti commerciali" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti da fondo svalutazione per 2.798 migliaia di euro.

I crediti ipotecari (Non Performing Loan) si riferiscono ai crediti della società controllata Bright. La riduzione rispetto all'esercizio 2018 è dovuta all'incasso di alcune posizioni detenute dalla stessa Bright e dall'altra controllata Brioschi Trading.

La voce "Altri crediti" è relativa principalmente a:

- crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.304 migliaia di euro);
- crediti per depositi cauzionali (148 migliaia di euro).

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 31 dicembre 2019 di quattro contratti derivati *Interest rate Cap* sottoscritti in data 16 dicembre 2019 a copertura della variabilità del tasso di interesse sul finanziamento siglato con BNL dalla controllata Milanofiori Sviluppo. I nuovi strumenti finanziari sono stati identificati come derivati di copertura soddisfacendo i parametri di corrispondenza allo strumento coperto previsti dallo IAS 39. Si rimanda alla Nota 36 per maggiori dettagli in merito al finanziamento sottostante ed ai contratti derivati sottoscritti.

26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.795 migliaia di euro (3.906 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento e perdite fiscali proprie delle singole società.

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

Si precisa peraltro che non sono state rilevate altre 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 il Gruppo ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune controllate per 22.262 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 82.839 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 25.224 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

27. Rimanenze

Ammontano a 144.876 migliaia di euro (132.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) di cui 144.820 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2019 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2019 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 CBRE, YARD e COLLIERS, ammonta a 246 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 145 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 14.299 migliaia di euro (di cui 1.565 migliaia di euro relativi ad anticipi a fornitori e 70 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- un incremento di 120 migliaia di euro a costi collegati con la predisposizione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (MI) da parte della controllata Infrafin;
- un decremento per 1.070 migliaia di euro relativo alla cessione da parte di Milanofiori 2000 di un'area edificabile nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- un decremento di 925 migliaia di euro per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di due unità abitative residenziali e quattro posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (MI);
- un decremento di 471 migliaia di euro per effetto delle svalutazioni di beni immobiliari merce (500 migliaia di euro) al netto degli utilizzi e ripristini del fondo svalutazione (29 migliaia di euro).

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.927 migliaia di euro sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (43.456 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

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 2018) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

29. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 8.674 migliaia di euro (8.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.565 migliaia di euro rispetto a 6.622 migliaia di euro al 31 dicembre 2018.

30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 58 migliaia di euro (42 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 3.926 migliaia di euro (4.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Crediti tributari	631	866
Crediti per IVA	236	259
Crediti verso altri:		
acconti a fornitori	298	323
altri crediti	2.043	2.730
ratei e risconti attivi	718	574
TOTALE	3.926	4.752

La voce altri crediti è relativa principalmente per 1.600 migliaia di euro a 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.

I ratei e risconti attivi ammontano a 718 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

32. Disponibilità liquide

Ammontano a 18.645 migliaia di euro (32.529 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Depositi bancari	18.483	32.396
Denaro e valori in cassa	162	133
TOTALE	18.645	32.529

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide dell'esercizio si veda il Rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2019 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 5 migliaia di euro (36 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

33. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

Ammontano a 60 migliaia di euro (4.223 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Sintesi, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

Al 31 dicembre 2018 la voce includeva:

- 3.423 migliaia di euro relativo un compendio immobiliare a Latina oltre a due rami d'azienda di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare; i beni sono stati oggetto di accordi preliminari di vendita sottoscritti nel mese di gennaio 2019 e di successiva alienazione a titolo definitivo il 6 marzo 2019;
- 800 migliaia di euro relativo all'immobile a Besana Brianza, di proprietà di Varsity, oggetto di un accordo preliminare di vendita sottoscritto nel mese di dicembre 2018 e di successiva alienazione a titolo definitivo il 13 maggio 2019.

PATRIMONIO NETTO

34. Patrimonio netto

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

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 2019 la Capogruppo deteneva n. 13.339.580 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018).

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2019 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2018).

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 18.400 migliaia di euro (negativo per 34.872 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). La variazione è attribuibile principalmente al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2018 per 16.339 migliaia di euro.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 4.016 migliaia di euro (4.120 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 3.600 migliaia di euro (negativo per 3.846 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). Tale riserva si riferisce:
 - per 3.467 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (3.622 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
 - per 133 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanesi (184 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). 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.

Nel corso del 2019 è stata, invece, interamente riversata la riserva che al 31 dicembre 2018 ammontava a 24 migliaia di euro relativa ad un contratto derivato di copertura (Interest Rate

Swap) originariamente detenuto da Brioschi Sviluppo Immobiliare. Lo strumento è stato chiuso nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva veniva rilasciata in funzione della durata residua della passività finanziaria sottostante che è stata estinta nel primo trimestre 2019 in seguito alla cessione del compendio immobiliare di Latina; si è pertanto provveduto a riversare interamente la riserva ancora in essere;

- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 416 migliaia di euro (negativo per 274 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 50.990 migliaia di euro (55.952 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 116.696 migliaia di euro (145.577 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Come già descritto nella la Relazione sulla gestione alla sezione "Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo"; Il 28 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto con BNL (che ha successivamente sindacato l'operazione) un contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129.000 migliaia di euro in più linee, della durata di 48 mesi con eventuali possibilità di prolungamento, diretto a finanziare la realizzazione (compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) dei due edifici della superficie complessiva di oltre 42.000 mq di slp denominati convenzionalmente "U1" e "U3", in fase di costruzione nel complesso Milanofiori Nord ad Assago (MI).

Il finanziamento prevede nello specifico le seguenti linee di credito:

- linea di cassa per un importo fino a 85.500 migliaia di euro per finanziare i costi di edificazione degli immobili (linea capex);
- linea di cassa per un importo fino a 16.500 migliaia di euro per finanziare i correlati esborsi IVA (linea IVA);
- linea di cassa per un importo fino a 7.000 migliaia di euro per finanziare gli oneri connessi all'operazione di finanziamento (linea oneri);
- linea di firma per un importo fino a 20.000 migliaia di euro per l'emissione di eventuali fidejussioni bancarie a garanzia degli importi ricevuti a titolo di caparre/acconti da eventuali futuri promissari acquirenti degli immobili.

Il tasso di interesse applicato è pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread del 2%, incrementabile fino al 3,5% nel caso dal 24° mese dalla prima erogazione non sia stato oggetto

di commercializzazione almeno l'edificio "U1". E' inoltre prevista una commissione di mancato utilizzo delle linee di cassa pari a 30 bps per anno.

Il finanziamento prevede il rispetto del parametro finanziario di "Loan To Value" espresso dal rapporto tra l'importo capitale erogato e non ancora rimborsato delle linee capex e oneri e il più recente valore di mercato degli immobili; la prima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale.

Sono infine presenti clausole usuali per tali tipologie di finanziamenti di negative pledge e pari passu.

Il 25 ottobre 2019 Milanofiori Sviluppo ha effettuato il primo tiraggio delle linee di credito del descritto finanziamento; al 31 dicembre 2019 l'utilizzo complessivo ammonta a 16.630 migliaia di euro. Il finanziamento, contabilizzato come previsto dall'IFRS 9 con il metodo del costo ammortizzato, è iscritto ad un valore complessivo pari a 14.565 migliaia di euro al 31 dicembre 2019.

Contestualmente, in esecuzione dei precedenti accordi in essere, Brioschi, Milanofiori Sviluppo e Lenta Ginestra hanno ridefinito con BNL i termini di rimborso della loro esposizione complessivamente pari a 35.574 migliaia di euro. Gli accordi hanno previsto un acollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL e una previsione di rimborso in un'unica soluzione a 48 mesi. E' inoltre stata iscritta a favore di BNL una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area di proprietà di Milanofiori Sviluppo con i relativi immobili in corso di edificazione. In ragione di tale accordo, il finanziamento iscritto in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra è stato trasferito a Milanofiori Sviluppo ed interamente classificato a medio lungo termine, compresa la quota di 5.970 migliaia di euro, classificata nel bilancio al 31 dicembre 2018 come esigibile entro l'esercizio in ragione del piano di rimborso previsto dalla Convenzione bancaria del 2014. Da un punto di vista contabile, l'operazione è stata configurata come *extinguishment* anche sulla base di considerazioni di natura qualitativa come indicato dal principio IFRS 9. I relativi effetti economici sono riportati alla nota 14.

Il 6 marzo 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a soggetti terzi un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori. Tale cessione ha permesso di rimborsare il finanziamento ipotecario, di ammontare residuo pari a 1.173 migliaia di euro (di cui, al 31 dicembre 2018, 591 migliaia di euro classificate a medio lungo termine), originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, successivamente incorporata in Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Si segnala che la riduzione della voce "Debiti verso banche esigibile oltre l'esercizio" è dovuta inoltre alla classificazione a breve termine del debito di Sintesi (36.568 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) avente scadenza ottobre 2020.

Al 31 dicembre 2019 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere si riferiscono a:

- per 14.565 migliaia di euro al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129.000 migliaia di euro in più linee, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo Srl e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3".

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno

finanziati mediante l'utilizzo della linea oneri, anch'essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale.

- scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points fino a scadenza. Sono inoltre previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento.
 - in data 16 dicembre 2019 sono stati stipulati quattro contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere sul 70% dell'esposizione per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2019 di 12.229 migliaia di euro. I contratti sottoscritti hanno la forma di *Interest rate Cap* che fissa l'oscillazione del tasso variabile Euribor 3 mesi ad un valore massimo pari a 0 basis points.
 - 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. La prossima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento (sull'area insiste un'ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 31 dicembre 2019 pari a 43.066 migliaia di euro);
- per 34.958 migliaia di euro all'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL, per cui si rimanda alla Relazione sulla gestione. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranche, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l'accollo fa parte e l'altra alla data di scadenza del finanziamento;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l'accollo (sull'area insiste un'ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 31 dicembre 2019 pari a 43.066 migliaia di euro);
 - per 27.149 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). La menzionata convenzione bancaria, modificativa del contratto di finanziamento ipotecario, prevede inoltre un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile al 31 dicembre di ogni anno (cosiddetto "excess cash"). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

 - scadenza: 2029;
 - 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 2019 di 27.262 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), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), 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 2019 i suddetti parametri risultano rispettati.
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 16.011 migliaia di euro.
- per 17.210 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui amortizing del debito residuo dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024; dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 era previsto il rimborso annuo di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi);
 - scadenza: 2024;
 - 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 Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
- 9.309 migliaia di euro corrispondono al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi. Il 29 luglio 2016 è stato rimodulato il debito con rate semestrali coerenti con i flussi sottostanti attesi e rata finale di 7 milioni di euro al 27 luglio 2022. Le principali condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2022;
 - 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 risulta in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2019 di 1,4 milioni di euro, tasso di riferimento al 3,14% e scadenza 27 luglio 2020;
- 4.584 migliaia di euro migliaia di euro sono relativi ai finanziamenti concessi da Unicredit e Banco BPM di cui Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;
- 2.582 migliaia di euro per un mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile di proprietà in via Piranesi 14 a Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2026;
 - 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 700 migliaia di euro;
- 2.193 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: 2027;
 - 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 899 migliaia di euro;
- per 2.064 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 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 1.933 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: 2023;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 149 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di Mip2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate mensili posticipate;
 - scadenza: 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 95 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2019 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 405.000 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			
Forum Immobiliare srl	Teatro Repower ad Assago (MI)	1.702	498	1.433	1.931	leasing finanziario	2022	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile in via Piranesi Milano	21.317	852	9.309	10.161	mutuo ipotecario	2022	
Infrafin srl	Terreno edificabile a Rozzano	48.289	36.568	0	36.568	finanziamento in pool consolidamento delle linee chirografarie	2020	
			4.177	17.210	21.387		2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.221	12	149	161	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.609	491	2.064	2.555	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.910	2.427	27.149	29.576	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.607						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	45.888	2.405	36.027	38.432	leasing finanziario	2028	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	42.612	0	14.565	14.565	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.912	0	34.958	34.958	mutuo ipotecario (**)	2023	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.700	571	1.933	2.504	mutuo ipotecario	2023	
Società del Palazzo del Ghiaccio	Immobile in via Piranesi n. 14 Milano	6.208	431	2.582	3.013	mutuo ipotecario	2026	
Varsity srl	Immobili a Milano	3.028	302	2.193	2.495	mutuo ipotecario	2027	
			246.003	48.734	149.572	198.306		

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

(**) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro

37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 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 del Gruppo al 31 dicembre 2019 è la seguente:

		Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		31 dic. 2019	31 dic. 2018
A. Cassa		162	133
B. Altre disponibilità liquide		18.483	32.396
C. Titoli detenuti per la negoziazione		17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)		18.662	32.546
E. Crediti finanziari correnti		1.600	1.600
F. Debiti bancari correnti		939	436
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		47.656	17.382
H. Altri debiti finanziari correnti		4.082	2.935
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)		52.677	20.753
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)		32.415	(13.393)
K. Debiti bancari non correnti		116.696	145.577
L. Obbligazioni emesse		0	0
M. Altri debiti non correnti		51.187	50.493
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)		167.883	196.070
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)		200.298	182.677
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione		200.315	182.694
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(17)	(17)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)		200.298	182.677

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

		Valori espressi in migliaia di euro					
Note	31 dic. 2018	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2019	
		Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni		
Debiti verso banche	36-43	163.395	1.819	(424)	0	501	165.291
Passività da leasing	38	43.246	(2.842)	0	0	5.234	45.638
Altre passività finanziarie	42	10.181	0	0	(550)	0	9.631
TOTALE		216.822	(1.023)	(424)	(550)	5.735	220.560

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 1.023 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa per 424 migliaia di euro agli interessi scaduti al 31 dicembre 2018 e rimborsati come descritto in nota 36.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da Leasing", si riferiscono per 5.234 migliaia di euro all'introduzione dell'IFRS 16; si rimanda alla Nota 38 per maggiori dettagli. La parte residuale delle variazioni non monetarie è principalmente dovuta ai ratei interessi maturati ma non ancora liquidati.

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 45.638 migliaia di euro (43.247 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 41.556 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 25.815 migliaia di euro);
- 4.082 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

La voce "Passività da leasing" è stata interessata dall'introduzione nel nuovo principio contabile IFRS 16 per il quale la rappresentazione contabile anche dei contratti di locazione operativa, avviene ora attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. La passività è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale.

Coerentemente con quanto previsto dall'approccio modified retrospective semplificato alla data del 1° gennaio 2019, sono stati iscritti diritti d'uso a un importo corrispondente alle passività da leasing rettificati, ove necessario, per tenere conto degli eventuali risconti attivi per anticipi e dei ratei passivi iscritti al 1° gennaio 2019. Tale effetto è stato quantificato in un ammontare pari a 5.234 migliaia di euro principalmente riferito all'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma gestito dalla società controllata All Events per la quale è stata iscritta una passività finanziaria al 1° gennaio 2019 pari a 4.404 migliaia di euro.

L'importo complessivo è relativo :

- per 38.432 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione con scadenza 2028 stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano); 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 2019 di 24.918 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti (3,35% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
- per 4.514 migliaia di euro 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;
- per 1.931 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare relativo al Teatro Repower, con scadenza 2022;
- per 39 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 21 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativo ad apparecchiature informatiche della controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 21 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Forumnet;
- per 2 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'acquisto di un'autovettura stipulato da Bastogi nel mese di aprile 2017 e con scadenza finale prevista nel mese di marzo 2020;
- per 678 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 e trattati come passività finanziarie IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 8.735 migliaia di euro (10.130 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2018	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2019
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.176	1.100	0	2.276
Altri fondi	8.954	315	(2.810)	6.459
TOTALE	10.130	1.415	(2.810)	8.735

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. L'incremento dell'esercizio è attribuibile a possibili oneri futuri derivanti da prestazioni professionali su alcuni contenziosi in essere.

La voce "Altri fondi" si decrementa di 2.810 migliaia di euro di cui 2.374 migliaia di euro relativi all'utilizzo degli accantonamenti dovuti agli oneri futuri derivanti dalla definizione delle liti fiscali perfezionata nel mese di maggio 2019.

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.772 migliaia di euro (4.448 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2019.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro
Saldo al 31 dicembre 2018	4.448
Accantonamenti	578
Oneri Finanziari	45
(Utili)/Perdite attuariali	142
TFR trasferito e utilizzato	(441)
Saldo al 31 dicembre 2019	4.772

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

Ipotesi attuariali	2019	2018
Tasso annuo di attualizzazione	0,77%	1,57%
Tasso annuo di inflazione	1,20%	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,40%	2,625%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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

Parametro di Sensitivity	Variazione passività
Tasso di turnover + 1%	(31)
Tasso di turnover - 1%	36
Tasso di inflazione + 0,25%	64
Tasso di inflazione - 0,25%	(63)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(83)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	86

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2018	341
Duration del piano medio	11,8

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	541
2	418
3	362
4	310
5	321

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 20.174 migliaia di euro (20.994 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) 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 connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 19.231 migliaia di euro (18.587 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e si riferiscono:

- per 9.631 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (10.181 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
- per 4.011 migliaia di euro (3.859 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) alla valorizzazione dell'opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana in seguito all'eventuale ridefinizione della capacità edificatoria del terreno;
- per 1.901 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (852 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
- per 2.223 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.355 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
- per 1.465 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.340 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono principalmente alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse in capo alle società controllate Milanofiori 2000 e Frigoriferi Milanese.

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 48.595 migliaia di euro (17.818 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente riconducibile alla ridefinizione del finanziamento di Sintesi, la cui esposizione al 31 dicembre 2019 è pari a 36.568 migliaia di euro, divenuto esigibile entro l'esercizio in quanto in scadenza il 31 ottobre 2020. Come riportato nella relazione sulla gestione cui si rinvia per maggiori dettagli, nel mese di febbraio 2020 l'esposizione relativa a detto finanziamento è stata integralmente rimborsata nell'ambito di una ridefinizione dei debiti finanziari del gruppo Bastogi con contestuale accensione di un nuovo finanziamento a medio-lungo termine da parte controllata Forum Immobiliare per 38 milioni di euro.

Si richiama infine l'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. Detto accollo ha previsto una nuova scadenza del debito accollato a 48 mesi che ha permesso di classificare a medio lungo termine la quota di 5.970 migliaia di euro che, in ragione delle previsioni originarie della Convenzione bancaria del 2014, era classificata come esigibile entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2018. Si veda la relazione sulla gestione per maggiori informazioni di dettaglio.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 47.656 migliaia di euro:

- 36.568 migliaia di euro si riferiscono al finanziamento in pool di Sintesi oggetto di ridefinizione nel mese di dicembre 2018. Tale finanziamento è supportato da pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl oltre che da fideiussione rilasciata da Bastogi in qualità di controllante e pegno sul 100% delle azioni di Forumnet Holding Spa
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
- 4.177 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- 2.427 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 1.215 migliaia di euro sul finanziamento concesso a Bastogi da UniCredit;
- 852 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte della Banca Nazionale del Lavoro e della Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 608 migliaia di euro sul finanziamento concesso a Bastogi dal Banco BPM;
- 571 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 491 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 431 migliaia di euro sul mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 302 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 12 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari;
- 2 migliaia di euro sul finanziamento alla Cascina Sant'Alberto da parte del Credito Valtellinese.

I conti correnti passivi ammontano a 211 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 166 migliaia di euro a Open Care;
- per 44 migliaia di euro a Frigoriferi Milanesi;
- per 1 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 728 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati, oltre a interessi di mora su finanziamento.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 28.885 migliaia di euro (27.704 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo. Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

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

Si precisa che al 31 dicembre 2019 risultano scadute posizioni per complessivi 4.175 migliaia di euro (261 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi). Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 3.804 migliaia di euro (8.189 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 2.128 migliaia di euro (2.275 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2012, 2013, 2016 2017 oltre all'imposta dell'esercizio per un totale di 1.705 migliaia di euro (nessun importo relativo a Bastogi Spa), si precisa che per 693 migliaia di euro relativa all'IMU 2012 e 2013 si è in attesa, avendone fatta richiesta, del piano di rateizzazione per poter effettuare i relativi pagamenti; (ii) alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012 e 2013 per 423 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 494 migliaia di euro a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 140 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 292 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione e imposte dell'esercizio per 62 migliaia di euro;
- per 465 migliaia di euro (505 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 329 migliaia di euro (3.930 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per IRAP di cui non risultano importi scaduti. L'importo include 155 migliaia di euro relativa all'imposta corrente oltre 174 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi. La variazione rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuta al pagamento dell'imposta a saldo degli esercizi 2017 e 2018 per un totale di 3.493 migliaia di euro;
- per 216 migliaia di euro (855 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per IRES, relativi alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse (144 migliaia di euro) e per la quota rimanente all'imposta corrente dell'esercizio;
- per 172 migliaia di euro (334 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 159 migliaia di euro relative agli anni precedenti, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per 14 migliaia di euro relativo all'imposta corrente.

46. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 690 migliaia di euro (692 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ed è relativa principalmente, per 650 migliaia di euro, alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 16.378 migliaia di euro (16.071 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 2.649 migliaia di euro (2.873 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti verso amministratori e sindaci;

- per 1.724 migliaia di euro (1.309 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) a debiti per prestazioni professionali;
- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.273 migliaia di euro (1.295 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 874 migliaia di euro (860 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini;
- per 625 migliaia di euro (720 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 180 migliaia di euro (753 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare;
- per 133 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.141 migliaia di euro (4.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce principalmente:

- per 2.387 migliaia di euro a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza futura relativi alle società del settore "Intrattenimento";
- per 1.052 migliaia di euro a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare";
- per 641 migliaia di euro 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 2019 e al 31 dicembre 2018. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione previste dal principio IFRS 9-'Strumenti finanziari' e al modello di business identificato dal Gruppo.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	2.648	0	82	2.730	24-25
Crediti commerciali	9.289	0	0	9.289	25-29
Attività finanziarie correnti	3.453	17	0	3.470	28-30-31
Disponibilità liquide	18.645	0	0	18.645	32
Totale	34.035	17	82	34.134	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/LT	116.696	0	0	116.696	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	41.556	0	0	41.556	38
Altre passività finanziarie	0	0	9.631	9.631	42
Debiti verso banche BT	48.595	0	0	48.595	43
Debiti verso leasing finanziari	4.082	0	0	4.082	38
Debiti verso fornitori	28.885	0	0	28.885	44
Altre passività	4.701	0	0	4.701	42-46
Totale	244.515	0	9.631	254.146	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.277	0	0	3.277	24-25
Crediti commerciali	9.020	0	0	9.020	25-29
Attività finanziarie correnti	4.794	17	0	4.811	28-30-31
Disponibilità liquide	32.529	0	0	32.529	32
Totale	49.620	17	0	49.637	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Debiti verso banche M/LT	145.577	0	0	145.577	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	40.312	0	0	40.312	38
Altre passività finanziarie	0	0	10.181	10.181	42
Debiti verso banche BT	17.818	0	0	17.818	43
Debiti verso leasing finanziari	2.935	0	0	2.935	38
Debiti verso fornitori	27.704	0	0	27.704	44
Altre passività	4.551	0	0	4.551	42-46
Totale	238.897	0	10.181	249.078	

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 2019	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
FairValue rilevato a conto economico separato	119	0	0	119	14
Attività al costo ammortizzato	30	0	0	30	14
FairValue rilevato a conto economico complessivo	0	258	246	504	14-34
Passività al costo ammortizzato	(8.717)	0	0	(8.717)	14
Totale	(8.568)	258	246	(8.064)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2018	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
FairValue rilevato a conto economico separato	6.782	0	0	6.782	14
Attività al costo ammortizzato	118	0	0	118	14
FairValue rilevato a conto economico complessivo	0	142	974	1.116	14-34
Passività al costo ammortizzato	(12.155)	0	0	(12.155)	14
Totale	(5.255)	142	974	(4.139)	

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, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

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 e Interest rate Cap commentati in Nota 25) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2019				
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	82	0	82
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	9.631	0	9.631
Totale passività	0	9.713	0	9.713
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2018				
Strumenti finanziari derivati	0	10.181	0	10.181
Totale passività	0	10.181	0	10.181

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 continua 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", con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Classi - 2019	Valore contabile	a revoca	Valori espressi in migliaia di euro			Totale flussi di cassa	Note
			entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni		
Debiti verso banche (*)	165.291	211	50.625	110.017	19.053	179.906	36-43
Altre passività finanziarie	9.631	0	0	9.631	0	9.631	42
Debiti verso leasing finanziari	45.638	0	5.663	20.050	29.575	55.288	38
Debiti verso fornitori	28.885	0	28.885	0	0	28.885	44
Altre passività	4.701	0	4.701	0	0	4.701	42-46
Totale	254.146	211	89.874	139.698	48.628	278.411	

(*) I debiti verso banche entro 1 anno includono il finanziamento in pool della società Sintesi, per circa 37 milioni di euro, con scadenza al 31 ottobre 2020, che nel mese di febbraio 2020 è stato integralmente rimborsato con contestuale accensione di un nuovo finanziamento a medio-lungo termine da parte controllata Forum Immobiliare per 38 milioni di euro.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche (*)	163.395	185	22.056	123.354	35.314	180.909	36-43
Altre passività finanziarie	10.181	0	0	313	9.868	10.181	42
Debiti verso leasing finanziari	43.247	0	4.414	17.055	32.647	54.117	38
Debiti verso fornitori	27.704	0	27.704	0	0	27.704	44
Altre passività	4.551	0	4.551	0	0	4.551	42-46
Totale	249.078	185	58.725	140.722	77.829	277.462	

(*) I debiti verso banche da 1 a 5 anni includono il finanziamento in pool della società Sintesi, per complessivi 38 milioni di euro, con scadenza al 31 ottobre 2020, i cui termini e le condizioni sono stati ridefiniti nel mese di dicembre 2018.

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 degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2019	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	165.291	211	48.384	98.977	17.719	36-43
Altre passività finanziarie	9.631	0	0	9.631	0	42
Debiti verso leasing finanziari	45.638	0	4.082	15.053	26.503	38
Debiti verso fornitori	28.885	0	28.885	0	0	44
Altre Passività	18.645	0	4.701	0	0	42-46
Totale	268.090	211	86.052	123.661	44.222	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	163.395	185	18.197	112.229	32.784	36-43
Altre passività finanziarie	10.181	0	0	313	9.868	42
Debiti verso leasing finanziari	43.247	0	2.870	11.868	28.509	38
Debiti verso fornitori	27.704	0	27.704	0	0	44
Altre Passività	4.551	0	4.551	0	0	42-46
Totale	249.078	185	53.322	124.410	71.161	

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 una sensitivity analysis 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
2019	(793)	793	868	(892)	75	(99)
2018	(944)	944	972	(977)	28	(32)

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 2019 ed al 31 dicembre 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2019	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	9.189	4.681	716	5.397	5.553
Crediti commerciali a MLT	100	0	0	0	2.798
Totale	9.289	4.681	716	5.397	8.351
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	2.648				
Attività Finanziarie correnti	3.552				
Disponibilità liquide	18.645				
Totale	24.845				

(*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: entro 12 mesi per circa 0,5 milioni di euro e oltre 12 mesi per circa 0,2 milioni di euro.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2018	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	8.938	4.123	509	4.632	6.556
Crediti commerciali a MLT	82	0	0	0	2.805
Totale	9.020	4.123	509	4.632	9.361
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.277				
Attività Finanziarie correnti	4.811				
Disponibilità liquide	32.529				
Totale	40.617				

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

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 16.027 migliaia di euro (2.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 7.200 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ad una garanzia prestata in favore di Accenture S.p.A. in relazione all'accordo quadro per la realizzazione dell'edificio U1 in corso di realizzazione nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 4.000 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ad una garanzia rilasciata in favore di BNL e relativa al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 2.618 migliaia di euro (380 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 955 migliaia di euro (898 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a fideiussioni rilasciate verso Enti pubblici;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) alla fideiussione rilasciata a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 619 migliaia di euro (484 migliaia rispetto al 31 dicembre 2018) alle fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività alla società G.D.A. – Open Care Servizi.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 88.286 migliaia di euro (115.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 34.311 migliaia di euro (32.040 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (30.654 migliaia di euro);
- 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).

La variazione rispetto al 31 dicembre 2018 è dovuta a fidejussioni rilasciate al Comune di Assago quale garanzia per il futuro versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici U1 e U3.

50. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

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

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2019	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	46.412	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	4.976	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	10.645	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.416)	0	(564)	(564)	40%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(10.675)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(20.468)	(20)	(2.743)	(2.763)	13%
Costi per godimento beni di terzi	(245)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(11.735)	0	(1.230)	(1.230)	10%
Ammortamenti e svalutazioni	(9.100)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.528)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(4.427)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	1.439	(14)	(4.537)	(4.551)	(316%)
Risultato da partecipazioni	(10)	(10)	0	(10)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	(129)	0	(129)	100%
Proventi finanziari	407	51	0	51	13%
- di cui non ricorrenti	47	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(8.717)	0	(13)	(13)	0%
- di cui non ricorrenti	(604)	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.010)	(102)	(4.550)	(4.652)	66%
Imposte dell'esercizio	35	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.975)	(102)	(4.550)	(4.652)	67%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.975)	(102)	(4.550)	(4.652)	67%

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.

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2018	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	48.255	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	42.092	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(2.535)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.468)	0	(586)	(586)	40%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(787)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(20.361)	(20)	(3.047)	(3.067)	15%
- di cui non ricorrenti	(96)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(732)	0	(4)	(4)	1%
Costi per il personale	(10.871)	0	(1.011)	(1.011)	9%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.190)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(121)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(4.543)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	40.739	(14)	(4.648)	(4.662)	(11%)
Risultato da partecipazioni	(2.176)	(2.176)	0	(2.176)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(275)	(275)	0	(275)	100%
Proventi finanziari	7.042	47	0	47	1%
- di cui non ricorrenti	6.585	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(12.155)	0	(14)	(14)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	33.175	(2.418)	(4.662)	(7.080)	-21%
Imposte dell'esercizio	(8.318)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	24.857	(2.418)	(4.662)	(7.080)	-28%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	24.857	(2.418)	(4.662)	(7.080)	-28%

Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2019	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	72.855	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	122.874	0	0	0	0%
Attività immateriali	224	0	0	0	0%
Partecipazioni	134	0	134	134	100%
Crediti verso società correlate	2.110	2.110	0	2.110	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	720	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.795	0	0	0	0%
Totale	202.712	2.110	134	2.244	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	144.876	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.674	0	74	74	1%
Altri crediti verso società correlate	58	58	0	58	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.926	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	18.645	0	0	0	0%
Totale	176.196	58	74	132	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	378.968	2.168	208	2.376	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.110 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

ATTIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2018	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	69.819	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	126.241	0	0	0	0%
Attività immateriali	366	0	0	0	0%
Partecipazioni	63	12	51	63	100%
Crediti verso società correlate	2.053	2.053	0	2.053	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.306	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.906	0	0	0	0%
Totale	203.754	2.065	51	2.116	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	132.600	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.938	0	69	69	1%
Altri crediti verso società correlate	42	42	0	42	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.752	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	32.529	0	0	0	0%
Totale	178.878	42	69	111	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	4.283	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	386.915	2.107	120	2.227	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.053 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

PASSIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2019	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(18.400)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.016)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.303)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	14.380	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	50.990	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	65.370	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	116.696	0	0	0	0%
Passività da leasing	41.556	0	5	5	0%
Fondi rischi ed oneri	8.735	3.400	0	3.400	39%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.772	0	404	404	8%
Passività per imposte differite	20.174	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	19.231	0	0	0	0%
Totale	211.164	3.400	409	3.809	2%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	48.595	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.082	0	18	18	0%
Debiti commerciali	28.885	24	1.225	1.249	4%
Debiti tributari	3.804	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	690	690	0	690	100%
Altri debiti e passività correnti	16.378	0	2.996	2.996	18%
Totale	102.434	714	4.239	4.953	5%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	313.598	4.114	4.648	8.762	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	378.968	4.114	4.648	8.762	2%

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2018	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	di cui parti correlate di cui parti correlate sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(34.872)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.120)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	16.339	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	17.446	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	55.952	0	0	0	
PATRIMONIO NETTO	73.398	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	145.577	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	40.312	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	10.130	3.400	0	3.400	34%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.448	0	342	342	8%
Passività per imposte differite	20.994	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	18.587	0	0	0	0%
Totale	240.048	3.400	342	3.742	2%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	17.818	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.935	0	0	0	0%
Debiti commerciali	27.704	24	1.114	1.138	4%
Debiti tributari	8.189	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	692	692	0	692	100%
Altri debiti e passività correnti	16.071	0	3.202	3.202	20%
Totale	73.409	716	4.316	5.032	7%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	313.517	4.116	4.658	8.774	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	386.915	4.116	4.658	8.774	2%

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(15.704)	33	0%	(19.003)	(6)	0%
- di cui non ricorrente	(704)	0	0%	(7.893)	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	4.096	(216)	-5%	108.950	(66)	0%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	23.667	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(2.275)	0	0%	(71.402)	0	0%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	(8.105)	0	0%

51. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai 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	
	2019	2018
Amministratori (*)	3.713	3.149
Sindaci	251	256
Totale compensi	3.964	3.405

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

52. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nell'esercizio in esame ha operato nei seguenti settori:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Restauri, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- 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 31/12/2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.711	21.350	6.761	9.072	(3.482)	46.412
Proventi e altri ricavi	3.496	838	329	457	(144)	4.976
di cui non ricorrenti	0	0	0		0	0
Variazione delle rimanenze	10.645	0	(2)	2	0	10.645
Costi per acquisto di beni	(13)	(212)	(69)	(1.125)	3	(1.416)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(10.680)	0	0	0	5	(10.675)
Altri costi per servizi	(5.871)	(9.077)	(2.872)	(5.087)	2.439	(20.468)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0		0
Costi per godimento beni di terzi	(121)	(60)	(112)	(1.124)	1.172	(245)
Costi per il personale	(2.523)	(3.544)	(2.115)	(3.565)	12	(11.735)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.750)	(2.333)	(1.236)	(781)	0	(9.100)
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.528)	0	0	0	0	(2.528)
Altri costi operativi	(2.292)	(1.160)	(458)	(512)	(5)	(4.427)
RISULTATO OPERATIVO	(1.926)	5.802	226	(2.663)	0	1.439
Risultato da partecipazioni	(10)	0	0	0	0	(10)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	0	0	0	0	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.037)	(209)	(297)	(767)	0	(8.310)
di cui non ricorrenti	(557)				0	(557)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(9.102)	5.593	(71)	(3.430)	0	(7.010)
Imposte dell'esercizio						35
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(6.975)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						(6.975)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.470	21.565	6.436	8.800	(3.016)	48.255
Proventi e altri ricavi di cui non ricorrenti	40.616 0	914 0	245 0	452 0	(135) 0	42.092
Variazione delle rimanenze	(2.539)	(1)	2	3	0	(2.535)
Costi per acquisto di beni	(27)	(203)	(96)	(1.142)	0	(1.468)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(787)	0	0	0	0	(787)
Altri costi per servizi di cui non ricorrenti	(7.098) (96)	(8.879) 0	(2.520) 0	(3.884) 0	2.020	(20.361) (96)
Costi per godimento beni di terzi	(258)	(286)	(127)	(1.206)	1.145	(732)
Costi per il personale	(2.480)	(3.116)	(2.057)	(3.218)	0	(10.871)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.503)	(1.641)	(1.224)	(822)	0	(8.190)
Accantonamenti	29	0	0	(150)	0	(121)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	(2.634)	(1.029)	(491)	(375)	(14)	(4.543)
RISULTATO OPERATIVO	34.789	7.324	168	(1.542)	0	40.739
Risultato da partecipazioni	(2.176)	0	0	0	0	(2.176)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(275)	0	0	0	0	(275)
Proventi (oneri) finanziari netti di cui non ricorrenti	(3.339) 6.585	(166) 0	(210) 0	(1.398) 0	0	(5.113) 6.585
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	28.999	7.158	(42)	(2.940)	0	33.175
Imposte dell'esercizio						(8.318)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						24.857
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						24.857

53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

54. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

55. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2019 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 2019

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.766	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	169.627
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.700	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	34.234	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.910	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobil.	(4)	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)	
Frigoriferi Milanese Spa	5.579	Immobilie in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Palestro Nuova srl	111	Area in Milano	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	876	Autorimessa via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	734	Immobilie a Milano - Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	37	Immobilie a Milano - Via Crocefisso	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	2.110	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sintesi spa	246	Immobilie a Milano - Via Gattinara	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	134	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	60	Box in Milano Via Pichi (IFRS 5)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	608	Immobilie a Milano - Via Cappuccini	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	1.190	Immobilie a Milano - Ple Baracca	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	126	Immobilie a Milano - Via Ariosto	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	83	Immobilie a Milano - Via Imbonati	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	711	Immobilie a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(5)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	122.934				169.627
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI					
Bright srl	400	Immobilie in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	9.356
Bright srl	7	Immobilie a Pioletto (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobilie ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	138	Immobilie ad Albano Laziale	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobilie a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	32	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	263	Parcheggio a Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobilie in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobilie a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobilie a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobilie in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilie a Genova	Trading	(4)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.260	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.850	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.910	Immobilie a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	980	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.061	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.912	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.110	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.517	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	3.888	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	42.612	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.221	Immobilie a Cagliari	Sviluppo	(4)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(2)	
Bastogi spa	210	Immobilie a Milano - Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo	(4)	
Infrafin srl	48.289	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.220	Fondo Agricolo denominato "Cascina Muggiano", Milano- Loc. Muggiano	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	144.820				246.066
TOTALE GENERALE	267.754				415.693

Legenda:

(1) Perizia al 31 dicembre 2019

(2) Perizia anni precedenti

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

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

(5) In considerazione dell'acquisizione avvenuta nell'anno 2019 è stato assunto quale valore di Fair Value il valore netto contabile

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 2019.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019:
 - 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, 15 aprile 2020



Andrea Raschi

(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta

(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)



Bastogi SpA

Relazione della società di revisione indipendente

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

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019



Relazione della società di revisione indipendente

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

Agli azionisti della Bastogi SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi (il “Gruppo”), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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

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.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

www.pwc.com/it

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Continuità aziendale

Paragrafi “Settori di attività”, “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione, paragrafo “Attività principale”, nota 37 “Posizione finanziaria netta”, nota 44 “Debiti commerciali” e nota 45 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2019 ammonta a Euro 200,3 milioni, di cui Euro 32,4 milioni con scadenza entro i 12 mesi ed Euro 167,9 milioni con scadenza oltre i 12 mesi. Al 31 dicembre 2019 il Gruppo presenta posizioni scadute di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 6 milioni sulle quali non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Il Gruppo opera nel settore immobiliare (principale settore di attività), dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta influenzato dalla dinamica dei tassi di interesse, dalla liquidità presente sul mercato, dalla presenza di investimenti alternativi e dalla crescita economica settoriale e di sistema, fattori questi che influenzano i valori immobiliari e determinano l'andamento dei cicli. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Con riferimento al mercato dell'arte, il 2019 si è chiuso con un decremento del fatturato rispetto al 2018 a fronte di un incremento del numero delle transazioni, con il mercato italiano che ha ormai un peso limitato rispetto al totale del mercato internazionale.

Inoltre, l'epidemia Covid-19 che sta attualmente colpendo l'Italia ha generato un rallentamento nell'operatività del Gruppo a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020. L'emergenza

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere le valutazioni effettuate dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato la documentazione relativa alle previste cessioni di immobili e alle iniziative di sviluppo di società consolidate; in particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3, inclusi i documenti inerenti il finanziamento di tali operazioni e la contestuale ridefinizione di altri debiti finanziari. Abbiamo inoltre verificato la documentazione inerente la ridefinizione a medio-lungo termine del debito a breve relativo alla controllata Sintesi SpA.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando le richieste di moratoria e waiver presentate da alcune società del Gruppo, la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito; abbiamo inoltre analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute di natura non finanziaria.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, anche

sanitaria, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sull'operatività di alcuni settori del Gruppo, nonché sulla tempistica e sul valore di cessione di alcuni asset così come attualmente previsti dai piani aziendali.

Dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, predisposte dagli amministratori, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio, anche alla luce dell'emergenza sanitaria attualmente in corso, la comprensione e l'analisi delle valutazioni effettuate dagli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate e aggiornate dagli amministratori.

Per quanto attiene la controllata Sintesi SpA, nell'ambito di una generale ridefinizione del debito del Gruppo Bastogi, nel mese di febbraio 2020 è stato integralmente rimborsato il debito residuo, in scadenza al 31 ottobre 2020, relativo al finanziamento in pool pari a Euro 36,6 milioni al 31 dicembre 2019 a fronte della contestuale accensione da parte della controllata Forum Immobiliare Srl, di un finanziamento pari a Euro 38 milioni con scadenza al 31 dicembre 2031.

Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, nel corso dell'esercizio precedente si è sostanzialmente conclusa l'operazione di risanamento e rafforzamento finanziario e patrimoniale del Gruppo iniziata nel 2013. A partire dal mese di agosto 2019 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA non è più compresa nell'elenco degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e del Gruppo Brioschi.

Nel corso dell'esercizio Milanofiori Sviluppo Srl (società controllata da Brioschi Sviluppo

con riferimento agli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria causata dall'epidemia Covid-19.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste di accesso ai sussidi a sostegno delle attività legati all'emergenza sanitaria previsti dai decreti governativi.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.



Immobiliare SpA) ha sottoscritto due importanti accordi in base ai quali si è impegnata a realizzare e locare due complessi (U1 e U3) ad uso uffici per oltre 42.000 mq di slp. Gli accordi bancari finalizzati al finanziamento integrale di tali operazioni per un importo complessivo fino a Euro 129 milioni, sono stati formalizzati nel mese di giugno 2019. Contestualmente a tale accordo di finanziamento sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare verso l'istituto finanziatore BNL per oltre Euro 35 milioni con la previsione di un rimborso integrale a 48 mesi.

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo non presenta posizioni di natura finanziaria e previdenziale scadute. Proseguono le attività di normalizzazione dello scaduto commerciale e tributario, i cui valori alla data di riferimento del bilancio consolidato risultano in parte fisiologici.

Con specifico riferimento all'emergenza Covid-19, qualora protratta, potrebbe avere impatti sull'operatività di alcuni settori e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previsti dai piani aziendali, mitigabili dalle misure di sostegno in fase di definizione dalle autorità governative. In tale contesto gli amministratori ritengono di far fronte nei prossimi dodici mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante la ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio, per la quale sono già in corso interlocuzioni. In tal senso, alcune società del Gruppo, hanno preventivamente condiviso con il sistema creditizio una moratoria su finanziamenti collegati agli immobili con riferimento alle prime rate in scadenza per i quali si è in attesa di definire nello specifico i relativi termini. Inoltre alcune società del Gruppo hanno già presentato richiesta al fine di accedere ai sussidi e/o contributi statali previsti a sostegno delle attività operative, tra cui la cassa integrazione guadagni e il fondo di integrazione salariale.

Valutazione del patrimonio immobiliare

Paragrafo “Il Patrimonio Immobiliare” della Relazione finanziaria annuale, paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione, paragrafo “Perdita di valore di attività”, nota 17 “Immobili, impianti e macchinari e altri beni”, nota 18 “Investimenti Immobiliari”, nota 27 “Rimanenze” e nota 33 “Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività” delle Note Esplicative.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito, da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare e da immobili strumentali. Al 31 dicembre 2019 il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 334,4 milioni.

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

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

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

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

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

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

Con specifico riferimento all'emergenza Covid-19 abbiamo verificato, anche tramite discussione critica con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, che le valutazioni fossero state effettuate considerando le situazioni alla data di riferimento del bilancio. Gli esperti terzi ci hanno confermato che, a seguito dell'emergenza sanitaria, taluni elementi di stima potrebbero subire nel prossimo futuro variazioni, ad oggi non ancora determinabili attendibilmente,

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

rispetto alle normali condizioni di mercato; abbiamo verificato che tale elemento fosse compreso nell'informativa di bilancio.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

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

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



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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2019 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 Bastogi al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 30 aprile 2020

PricewaterhouseCoopers SpA

Firmato digitalmente da: ADRIANO ANTONINI
Data: 30/04/2020 12:45:33

Adriano Antonini
(Revisore legale)



158° Esercizio

**Bilancio separato
al 31 dicembre 2019**

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2020)

BASTOGI S.p.A.

Conto economico *

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	533.963	362.473
Proventi ed altri ricavi	2	78.873	81.114
Costi per servizi	3	(2.764.564)	(1.504.158)
Costi per godimento beni di terzi	4	(3.745)	(104.465)
Costi per il personale	5	(909.483)	(856.201)
Ammortamenti	6	(207.500)	(47.908)
Accantonamenti		0	(150.000)
Altri costi operativi	7	(233.786)	(136.846)
RISULTATO OPERATIVO		(3.506.242)	(2.355.991)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	(2.790.238)	(2.470.495)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(5.951)	14.102
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	9.063.856	2.111.649
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(270.992)	(721.488)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		2.490.433	(3.422.223)
Imposte dell'esercizio	12	1.046.405	1.643.519
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		3.536.838	(1.778.704)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		3.536.838	(1.778.704)

(*) 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 migliaia di euro

Descrizione	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Utile / (perdita) dell'esercizio	3.537	(1.779)
Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(24)	26
Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:		
	0	0
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	(24)	26
Totale Utili / (perdite) complessivi	3.513	(1.753)

Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2019

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2019	31 dic. 2018
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	591.264	151.101
Attività immateriali	14	38.811	15.520
Partecipazioni	15	126.843.895	132.105.272
Crediti verso società correlate	16	16.688.321	16.766.775
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
Totale		144.162.806	149.039.183
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	18	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		236	236
Crediti commerciali	19	20.648	21.637
Crediti verso società correlate	20	18.217.228	17.535.475
Altri crediti ed attività correnti	21	491.182	569.147
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	22	26.987	11.984
Totale		19.578.642	18.960.840
TOTALE ATTIVITA'		163.741.448	168.000.023

Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2019

Valori espressi in euro

PASSIVITA'	Note	31 dic. 2019	31 dic. 2018
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale	23	49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(10.496.294)	(10.496.294)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(32.982)	(9.481)
Riserve di risultato		83.362.122	85.140.826
Utile (perdita) dell'esercizio		3.536.838	(1.778.704)
PATRIMONIO NETTO		126.964.699	123.451.362
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	24	4.583.764	6.406.208
Passività da leasing	26	394.004	2.227
Fondi rischi ed oneri	27	3.367.782	2.398.471
Fondo trattamento di fine rapporto	28	376.212	363.870
Passività per imposte differite	29	10.693.778	9.418.249
Debiti verso società correlate		0	29.707
Altri debiti e passività non correnti	30	125.436	185.956
Totale		19.540.976	18.804.688
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	31	1.836.142	877.222
Passività da leasing	26	249.884	7.632
Debiti commerciali	32	1.018.220	1.720.481
Debiti verso società correlate	33	10.877.239	18.175.010
Debiti tributari	34	167.809	1.472.328
Altri debiti e passività correnti	35	3.086.479	3.491.300
Totale		17.235.773	25.743.973
TOTALE PASSIVITA'		36.776.749	44.548.661
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		163.741.448	168.000.023

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
Valori al 31 dicembre 2017	49.116	(10.496)	1.479	85.141	(35)	125.205
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(1.779)	26	(1.753)
Valori al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	83.362	(9)	123.452

* 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
Valori al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	83.362	(9)	123.452
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	3.537	(24)	3.513
Valori al 31 dicembre 2019	49.116	(10.496)	1.479	86.899	(33)	126.965

* La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto Finanziario *

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro		
	Note	31 dic. 2019	31 dic. 2018
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		3.537	(1.779)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	6	14
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	2.790	1.159
Proventi finanziari da attività di investimento	10	(9.064)	(3)
Oneri finanziari	11	271	724
Imposte sul reddito	12	(1.046)	(1.643)
Ammortamenti e svalutazioni	6	207	48
Altre componenti non monetarie	3	1.100	150
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>		(2.199)	(1.330)
Variazione delle attività e delle passività correnti		4.137	2.506
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		(152)	151
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>		1.786	1.327
Oneri finanziari corrisposti		(439)	(597)
Imposte sul reddito corrisposte		(794)	(1.800)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		553	(1.070)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(10)	(153)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		23	(3)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		372	510
Proventi finanziari percepiti		0	3
Dividendi incassati		0	800
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		385	1.157
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari		(923)	0
Variazione delle altre attività / passività finanziarie		0	(100)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(923)	(100)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione		0	0
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide		15	(13)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		12	25
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		27	12

(*) 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. 2019	di cui parti correlate	31 dic. 2018	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	534	534	362	362
Proventi ed altri ricavi	79	52	81	16
Costi per servizi	(2.765)	(769)	(1.504)	(975)
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	(104)	(30)
Costi per il personale	(909)	(295)	(856)	(262)
Ammortamenti	(208)	0	(48)	0
Accantonamenti	0	0	(150)	0
Altri costi operativi	(233)	21	(137)	24
RISULTATO OPERATIVO	(3.506)	(458)	(2.356)	(865)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.790)	(2.790)	(2.471)	(2.471)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(6)	(6)	14	14
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	9.064	9.064	2.112	2.112
Proventi (oneri) finanziari netti	(271)	(79)	(721)	(359)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.491	5.731	(3.422)	(1.569)
Imposte dell'esercizio	1.046	0	1.643	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	3.537	5.731	(1.779)	(1.569)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.537	5.731	(1.779)	(1.569)

Rendiconto finanziario ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2019	di cui parti correlate	31 dic. 2018	di cui parti correlate
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio	3.537		(1.779)	
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	6		14	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	2.790		1.159	
Proventi finanziari da attività di investimento	(9.064)		(3)	
Oneri finanziari	271		724	
Imposte sul reddito	(1.046)		(1.643)	
Ammortamenti e svalutazioni	207		48	
Altre componenti non monetarie	1.100		150	
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>	<i>(2.199)</i>		<i>(1.330)</i>	
Variazione delle attività e delle passività correnti	4.137	5.387	2.506	443
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	(152)	(30)	151	30
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>1.786</i>	<i>5.357</i>	<i>1.327</i>	<i>473</i>
Oneri finanziari corrisposti	(439)		(597)	
Imposte sul reddito corrisposte	(794)		(1.800)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	553	5.357	(1.070)	473
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(10)		(153)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	23	23	(3)	(3)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	372	372	510	510
Proventi finanziari percepiti	0		3	
Dividendi incassati	0		800	800
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	385	395	1.157	1.307
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(923)		0	
Variazione delle altre attività / passività finanziarie	0		(100)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(923)		(100)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione	0		0	
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide	15		(13)	
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	12		25	
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	27		12	

Note esplicative al bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2019

Informazioni societarie

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 a Brioschi Sviluppo Immobiliare e Sintesi (società attive nel settore dell'immobiliare), a Forumnet Holding (società operante nel settore dell'intrattenimento) e ad altre società. Il Gruppo ha dunque definito i settori di attività come segue:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Restauri, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera e altre attività minori).

Il bilancio separato 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 2019.

Principi contabili più significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2019 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, come riportato nella relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di continuità aziendale", in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per gli esercizi successivi, dei flussi che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide pari a circa 18,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2019, gli Amministratori ritengono

appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Si evidenzia infine come la pandemia Covid-19 (per cui si rimanda allo specifico paragrafo della relazione sulla gestione "Pandemia di Covid-19" per maggiori informazioni) che sta attualmente colpendo l'Italia abbia peraltro generato quantomeno un temporaneo rallentamento nell'operatività del Gruppo a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020. L'attuale emergenza, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sulla operatività di alcuni settori del Gruppo, potenzialmente mitigabili dalle misure di sostegno in fase di definizione dalle autorità governative nazionali ed internazionali, e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previste dai piani aziendali. In tale contesto, si ritiene comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante la ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio, utilizzando anche le misure a sostegno dell'economia e della liquidità delle imprese allo studio delle autorità competenti.

La pubblicazione del presente bilancio separato di Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2020.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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

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

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

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

I ricavi di Bastogi per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguente tipologia:

- Prestazioni di servizi.

Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali principalmente alle società correlate.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Interessi e oneri finanziari

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

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

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

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

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

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

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

iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

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

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

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

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

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

▪ 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.

Leasing

Con efficacia dall'1 gennaio 2019 è stato adottato il nuovo principio contabile IFRS 16 – Leasing. Per una disamina completa del nuovo principio nonché degli effetti sulle operazioni della Società si rimanda al paragrafo “Adozione del nuovo principio IFRS 16 (Leasing)” nell’ambito della sezione “Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2019”.

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

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

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

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

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

In relazione al patrimonio immobiliare (detenuto direttamente o indirettamente tramite le società partecipate) le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (CBRE Valuation spa - di seguito "CBRE", YARD spa - di seguito "YARD" e Colliers Real Estate Services Italia Srl - di seguito Colliers). 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 5,80% ed il 14,35%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,0% ed il 7,6%.

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

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente

rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono 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 titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) inclusivo dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

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

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 desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

Disponibilità liquide

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

Passività finanziarie

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

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale.

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, anche con riferimento al mercato immobiliare all'interno del quale la Società opera, 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. 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. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

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	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	157.000				111.182
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	157.000	3.071		132.207	155.473
Giulio Ferrari	Consigliere	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	42.000				382.293
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	7.000			8.000	1.000
Sara Maria Barbè	Consigliere	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	7.000			8.000	-
Fabio Silva	Consigliere	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	7.000			11.500	1.277
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	7.000			1.000	-

- (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 società controllate
Gigliola Adele Villa	Presidente del Collegio	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	20.000	30.500
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	15.000	19.744
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/2019 - 31/12/2019	31/12/2020	15.000	46.285

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

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 2019 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	25.748.034	0	0	25.748.034
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	85.073	0	0	85.073

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 2019.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2019

Ai sensi dello IAS 8 (Principi Contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori), vengono qui di seguito indicati e brevemente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio 2019. Gli impatti derivanti dall'applicazione, a partire dal 1° gennaio 2019, dell'IFRS 16 (Leasing) sono invece riportati nel successivo paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16".

Modifiche all'IFRS 9 (Strumenti finanziari) - Elementi con pagamento anticipato e con indennizzo negativo: il 22 marzo 2018 è stato emesso il Regolamento UE n. 2018/498 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche all'IFRS 9 (Strumenti finanziari). Le modifiche in oggetto consentono all'entità di valutare le attività finanziarie "prepagabili con compensazione negativa" (ad es. strumenti di debito dove al mutuatario è consentito il rimborso anticipato per un ammontare che può essere inferiore al debito residuo comprensivo degli interessi dovuti) al costo ammortizzato o al fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo anziché al fair value rilevato nell'utile/perdita d'esercizio.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2019.

IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito: il 23 ottobre 2018 è stato emesso il Regolamento UE n. 2018/1595 che ha recepito a livello comunitario l'IFRIC 23 (Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito). Tale interpretazione disciplina come tenere conto dell'incertezza nella contabilizzazione delle imposte sul reddito. A tale proposito, lo IAS 12 – Imposte sul reddito specifica come contabilizzare le imposte correnti e le imposte differite ma non come rappresentare gli effetti dell'incertezza.

In detto ambito l'interpretazione fornisce indicazioni:

- su come applicare la normativa fiscale a particolari transazioni o circostanze, o
- se le autorità fiscali accetteranno il trattamento scelto/applicato dall'entità. Se l'entità ritiene che non sia probabile che il trattamento fiscale applicato sia accettato, allora l'entità deve fare ricorso a stime (valore più probabile o valore atteso) per la determinazione del trattamento fiscale (utili tassabili, base imponibile, perdite fiscali non utilizzate, crediti d'imposta non utilizzati, aliquote fiscali, ecc.). La decisione deve essere basata sul metodo che meglio consente di valutare l'esito dell'incertezza.

L'adozione di detta interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2019.

Modifiche allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture) - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture: in data 8 febbraio 2019 è stato emesso il Regolamento UE n. 2019/237 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture). L'IFRS 9 esclude le partecipazioni in società collegate e joint ventures che sono contabilizzate secondo lo IAS 28. Di conseguenza, l'entità applica l'IFRS 9 ad altri strumenti finanziari detenuti nei confronti di collegate e joint venture inclusi i long-term interests (ad es. crediti finanziari), a cui il metodo del patrimonio netto non è applicato, ma che, in sostanza fanno parte dell'investimento netto in quelle collegate e joint venture.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2019.

Modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti: modifica, riduzione o estinzione di un Piano - il 13 marzo 2019 è stato emesso il Regolamento UE n. 2019/402 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti. Tali modifiche si riferiscono a variazioni, riduzioni o estinzioni di Piani a benefici definiti. Le modifiche richiedono a un'entità, in caso di variazione del piano, riduzione o estinzione di usare le ipotesi aggiornate di questa rivalutazione per determinare il costo relativo alle prestazioni di lavoro corrente e gli interessi netti per il restante periodo di reporting dopo la modifica del piano.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2019.

Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2015–2017): il 14 marzo 2019 è stato emesso il Regolamento (UE) n. 2019/412 che ha recepito a livello comunitario alcuni miglioramenti agli IFRS, per il ciclo 2015-2017. In particolare, si segnalano:

Modifiche all'IFRS 3 Aggregazioni aziendali e all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto - le modifiche chiariscono che una società deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in un business che si qualifica come joint operation, al momento in cui ne ottiene il controllo.

Modifiche all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto - le modifiche chiariscono che una società non deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in una joint operation quando ne acquisisce il controllo congiunto.

Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito - le modifiche chiariscono che una società deve contabilizzare gli effetti fiscali sui dividendi (definiti dall'IFRS 9) ai fini delle imposte sul reddito al momento in cui è rilevata la passività relativa al dividendo dovuto nel conto economico, nel conto economico complessivo o nel patrimonio netto, a seconda di dove sono state rilevate le transazioni che hanno generato utili distribuibili.

Modifiche allo IAS 23 Oneri finanziari - le modifiche chiariscono che se un qualsiasi finanziamento specifico rimane in essere dopo che la relativa attività è pronta per l'uso previsto o per la vendita, tale finanziamento diventa parte dei fondi che un'entità utilizza quando calcola il tasso di capitalizzazione sui finanziamenti di carattere generale.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2019.

Adozione del nuovo principio IFRS 16 (Leasing)

In data 31 ottobre 2017 è stato emesso il Regolamento UE n. 2017/1986 che ha recepito a livello comunitario l'IFRS 16 (Leasing).

L'IFRS 16 sostituisce lo IAS 17 (Leasing) e le relative interpretazioni (IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing; SIC 15 Leasing operativo-Incentivi; SIC 27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing).

La Società ha applicato il nuovo principio contabile IFRS 16 – Leases, con efficacia dal 1° gennaio 2019.

Il nuovo principio contabile in materia di leasing fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto

di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità 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. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, 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. Rispetto alla precedente modalità di contabilizzazione secondo lo IAS 17, che prevedeva l'iscrizione di costi operativi per i leasing non finanziari, l'adozione dell'IFRS 16 ha determinato minori costi operativi e maggiori ammortamenti ed oneri finanziari; inoltre, differentemente da quanto era richiesto dal precedente principio, i locatori non sono più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

Come criterio generale, applicabile sia ai contratti di leasing nei quali la Società è locatrice sia a quelli nei quali è locataria, l'applicazione del nuovo principio è stata effettuata retroattivamente contabilizzando l'effetto cumulativo come rettifica di patrimonio netto alla data dell'1 gennaio 2019, senza rideterminazione dei dati comparativi.

Nell'ambito delle analisi sviluppate sono stati dunque esaminati separatamente i contratti di leasing nei quali la Società agisce come locatrice rispetto a quelli nei quali è locataria.

Per le operazioni nelle quali la Società è eventualmente locatrice il principio IFRS 16 non prevede rettifiche transitorie dei contratti di leasing, ad eccezione di eventuali operazioni di sub-leasing che potrebbero generare effetti, ma che per la Società non sono in alcun modo significative.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali la Società è locataria, l'applicazione del nuovo principio ha comportato l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso del bene è stato contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. La Società si è inoltre avvalsa 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 stati 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 stata generalmente esclusa dall'ambito IFRS 16;

- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono stati 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 stati 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 attiene gli effetti sul bilancio separato derivanti dalla prima adozione del principio in relazione ai contratti nei quali la Società è locataria, non si segnalano effetti sul patrimonio netto mentre sono state iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 661 migliaia di euro e passività da leasing per 691 migliaia di euro. La differenza pari a 30 migliaia di euro è riconducibile ad alcuni incentivi ricevuti contabilizzati a riduzione del relativo diritto di utilizzo.

I tassi di attualizzazione applicati alle diverse tipologie di passività per leasing rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria alla data di prima applicazione (1° gennaio 2019) variano dal 2,5% al 4,5% (tasso medio 2,73%). Sono stati utilizzati i tassi di finanziamento marginale dei locatari, determinati in ragione dell'ambiente macroeconomico di riferimento, del merito creditizio, delle caratteristiche specifiche dei singoli contratti, nonché delle diverse tipologie di beni a garanzia delle passività per leasing.

Si riporta nel seguito la riconciliazione tra gli impegni derivanti da leasing operativi al 31 dicembre 2018 e le passività da leasing contabilizzate alla prima applicazione dell'IFRS 16 al 1° gennaio 2019.

Impegni da leasing operativo al 31 dicembre 2018	732
(-) leasing di durata pari o inferiore ai 12 mesi	0
(-) leasing riferiti a "low-value assets"	0
<hr/>	<hr/>
Impegni da leasing operativo IFRS 16	732
Effetto attualizzativo	(17)
<hr/>	<hr/>
Passività da leasing al 1° gennaio 2019	691

Infine, come richiesto dall'ESMA (European Securities and Markets Authority), si segnala che non si prevedono effetti materiali per la Società sui principali APM (Alternative Performance Measures).

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2019, si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata.

Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori.

Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

Il 26 settembre 2019, lo IASB ha pubblicato l'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform". Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe.

Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2020, ma le società possono scegliere l'applicazione anticipata.

Gli Amministratori non si attendono effetti sul bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

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 534 migliaia di euro (362 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 79 migliaia di euro (81 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono relativi principalmente ad addebiti a società controllate (52 migliaia di euro), oltre a proventi vari di altra natura e insussistenze di passività.

3. Altri costi per servizi

Ammontano a 2.765 migliaia di euro (1.504 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Compensi Amministratori e Sindaci	449	551
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	273	253
Prestazioni varie da terzi	372	166
Compensi società di revisione	107	98
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	70	70
Spese di rappresentanza	62	55
Contributo vigilanza CONSOB	36	38
Assicurazioni	35	29
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	34	36
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	32	31
Contratti assistenza EDP	32	35
Spese sorveglianza e vigilanza	17	17
Spese viaggio	12	5
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	11	6
Spese pulizia	10	10
Spese comunicazione e marketing	5	4
Altri servizi vari	1.197	82
TOTALE	2.765	1.504

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.

L'incremento della voce "Prestazioni varie da terzi" è attribuibile ai costi legati all'esternalizzazione dei servizi amministrativi forniti a Bastogi, a partire dal presente esercizio, dalla DueB (società controllata congiuntamente con Brioschi Sviluppo Immobiliare).

La voce "Altri servizi vari" si incrementa principalmente in relazione a possibili oneri futuri derivanti da prestazioni professionali su alcuni contenziosi in essere.

4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 4 migliaia di euro (104 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è principalmente legata alla diversa modalità di contabilizzazione dei canoni di locazione operativa a fronte dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 che, a partire dal 1° gennaio 2019, ha definito un unico modello di valutazione dei contratti di leasing eliminando la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario.

5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 909 migliaia di euro (856 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Stipendi	661	631
Oneri sociali	199	182
Trattamento di fine rapporto	48	42
Altri costi per il personale	1	1
TOTALE	909	856

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

Al 31 dicembre 2019 risultano in carico 11 dipendenti (11 dipendenti al 31 dicembre 2018) e così ripartiti:

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	2
- impiegati	7	7
TOTALE	11	11

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 11, invariato rispetto all'esercizio precedente.

6. Ammortamenti

Ammontano a 207 migliaia di euro (48 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 18 migliaia di euro (10 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e attività materiali per 189 migliaia di euro (38 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

La variazione della voce "Ammortamento di attività materiali" è da ricondursi principalmente all'ammortamento dei diritti d'uso derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 pari a 147 migliaia di euro.

7. Altri costi operativi

Ammontano a 233 migliaia di euro (136 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Oneri derivanti da transazioni passive	150	0
Imposte e tasse	61	96
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	3	0
Altri oneri	19	40
TOTALE	233	136

8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Le svalutazioni nette ammontano a 2.790 migliaia di euro (2.471 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
- ripristini / (svalutazioni) società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	(2.920)	(3.532)
Open Care Spa	(193)	522
Società Agricola Sant'Alberto Srl	18	42
Palestro Nuova Srl	(27)	(1)
The Whole Think Srl	(1)	5
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	270	531
H2C Srl in liquidazione	119	0
Cascina Sant'Alberto Srl	(56)	(38)
TOTALE	(2.790)	(2.471)

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. Alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 15 Partecipazioni.

9. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è negativa per 6 migliaia di euro (positiva di 14 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce alla svalutazione di crediti finanziari verso due società controllate.

Le valutazioni dei crediti finanziari sono state effettuati per tener conto di eventuali 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 partecipazioni

La voce “Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni” ammonta a 9.064 migliaia di euro rispetto a 2.112 migliaia di euro dell’esercizio precedente e si riferisce:

- per 7.000 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding;
- per 789 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 1.275 migliaia di euro al provento derivante dalla chiusura della liquidazione della società Baltica in liquidazione.

11. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 271 migliaia di euro (721 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
<i>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</i>		
Oneri finanziari	(202)	(365)
Proventi finanziari	0	3
	(202)	(362)
<i>Proventi (oneri) finanziari netti da società correlate</i>		
Proventi finanziari		
Oneri finanziari	(69)	(359)
	(69)	(359)
TOTALE	(271)	(721)

La voce Oneri finanziari verso terzi si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (105 migliaia di euro) e interessi per rateizzazione di debiti per imposte e tasse (75 migliaia di euro).

A seguito dell’applicazione del nuovo principio IFRS 16, la voce include inoltre interessi sui contratti di leasing per 17 migliaia di euro (1 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Gli oneri finanziari da società correlate sono relativi ai conti correnti di corrispondenza con le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare, H2C Gestioni, Baltica e DueB.

12. Imposte dell’esercizio

La voce “Imposte dell’esercizio” evidenzia un valore positivo di 1.046 migliaia di euro (positivo di 1.643 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ed è principalmente riconducibile al provento IRES derivante dal consolidato fiscale di cui Bastogi è la controllante.

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. 2019	31 dic. 2018
Risultato prima delle imposte	2.490	(3.422)
Onere fiscale teorico	598	(821)
Effetti fiscali su differenze permanenti	439	(1.325)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	(2.065)	478
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(1.028)	(1.668)
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	(18)	25
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(1.046)	(1.643)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Attività non correnti

13. Immobili, impianti e macchinari

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
Costo storico				
Al 31 dicembre 2018	90	121	562	773
Effetto adozione IFRS16	459	0	162	621
Incrementi	5	0	3	8
Cessioni	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2019	554	121	727	1.402
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2018	(13)	(82)	(527)	(622)
Effetto adozione IFRS16				0
Ammortamenti dell'anno	(108)	(8)	(73)	(189)
Cessioni		0		0
Al 31 dicembre 2019	(121)	(90)	(600)	(811)
Valore netto contabile				
Al 31 dicembre 2018	77	39	35	151
Al 31 dicembre 2019	433	31	127	591

(*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

A seguito dell'introduzione del nuovo principio IFRS 16, al 1° gennaio 2019 la Società ha contabilizzato diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessivi 621 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda la sede operativa di Bastogi in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società controllata Varsity. Come previsto dal nuovo principio contabile il diritto d'uso delle attività condotte in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

Si informa infine che la voce include altresì beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile netto pari a 2 migliaia di euro, riferiti ad una autovettura acquistata attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel 2017.

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
Costo storico				
Al 31 dicembre 2018	0	0	23	23
Effetto Adozione IFRS 16	459	0	162	621
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2019	459	0	185	644
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2018	0	0	(13)	(13)
Ammortamenti del periodo	(92)	0	(63)	(155)
Decrementi per cessioni	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2019	(92)	0	(76)	(168)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2018	0	0	10	10
Al 31 dicembre 2019	367	0	109	476

14. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 39 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) al netto degli ammortamenti pari a 18 migliaia di euro (10 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

A seguito all'introduzione del nuovo principio IFRS 16, Bastogi ha contabilizzato al 1° gennaio 2019, diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessive 40 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa trattato in conformità al nuovo principio si riferisce al diritto d'uso relativo ad un software ed è stato classificato nella voce "Attività immateriali". Come previsto dal nuovo principio contabile il diritto d'uso è ammortizzato lungo la durata del relativo contratto.

15. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro								
	Situazione iniziale						Situazione finale		
	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2018	Incr. (decr.) Costo	Riclass da fdo rischi	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2019
IMPRESE CONTROLLATE									
Baltica spa in liq.	2.758	0	2.758	(2.758)	0	0	0	0	0
H2C srl in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0
Open Care spa	11.729	(10.713)	1.016	204	0	(193)	11.933	(10.906)	1.027
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	3.612	(270)	3.342	0	0	270	3.612	0	3.612
Frigoriferi Milanesi spa	17.199	0	17.199	117	0	0	17.316	0	17.316
Sintesi spa	16.221	0	16.221	0	0	0	16.221	0	16.221
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(54.668)	75.975	0	0	(2.920)	130.643	(57.588)	73.055
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
Società Agricola Sant'Alberto srl	278	(154)	124	30	0	18	308	(136)	172
Cascina Sant'Alberto srl	136	(135)	1	55	0	(56)	191	(191)	0
Palestro Nuova srl	525	(468)	57	0	0	(27)	525	(495)	30
Forumnet Holding spa	14.016	0	14.016	0	0	0	14.016	0	14.016
The Whole Think srl	36	(24)	12	0	0	(1)	36	(25)	11
DueB srl	5	0	5	0	0	0	5	0	5
	204.599	(72.511)	132.088	(2.352)	0	(2.909)	202.247	(75.420)	126.827
IMPRESE COLLEGATE									
Koinetica S.r.l.	17	0	17	0	0	0	17	0	17
	17	0	17	0	0	0	17	0	17
TOTALE	204.616	(72.511)	132.105	(2.352)	0	(2.909)	202.264	(75.420)	126.844

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-19	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-18	Risultato dell'esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Imprese controllate										
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.251)	46	8.600	(15.345)	(245)	100,00%	100,00%	0
Open Care spa	Milano	120	88	(350)	120	0	(601)	100,00%	100,00%	1.027
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	100	1.132	357	100	499	(60)	100,00%	100,00%	3.612
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	50	(199)	(205)	500	39	(189)	100,00%	100,00%	17.316
Sintesi spa	Milano	3.033	15.009	(1.307)	3.033	15.978	14.186	100,00%	100,00%	16.221
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	123.196	(3.121)	114.515	128.362	20.404	50,057%	50,057%	73.055
Varsity srl	Milano	15	90	46	15	56	(151)	100,00%	100,00%	1.362
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	103	13	25	82	(21)	100,00%	100,00%	172
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	(37)	(78)	10	39	13	100,00%	100,00%	0
Palestro Nuova srl	Milano	10	11	(36)	10	38	3	100,00%	100,00%	30
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	2.437	(674)	2.500	10.111	6.970	100,00%	100,00%	14.016
The Whole Think srl	Milano	10	0	(4)	10	(1)	(8)	70,00%	70,00%	11
DueB srl	Milano	10	24	13	10	5	(15)	50,00%	50,00%	5
										126.827
Imprese collegate										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	83	2	50	81	26	30,00%	30,00%	17
										17
Totale valore attribuito in bilancio										126.844

I dati al 31 dicembre 2019 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2018 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

La voce svalutazioni come risultante dal conto economico dell'esercizio ammonta a 2.790 migliaia di euro e include svalutazioni di partecipazioni per 2.909 migliaia di euro al netto di 119 migliaia di euro relativi al rilascio del fondo rischi su partecipazioni per la controllata H2C Srl in liquidazione.

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.

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 dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Le valutazioni sono state effettuate considerando le situazioni attuali alla data di riferimento della perizia che non tengono conto dei potenziali effetti derivanti dall'epidemia COVID-19. Il progredire dell'epidemia sta influenzando le attività di riferimento introducendo degli elementi di incertezza nella valutazione che però al momento non è possibile quantificare.

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.

16. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 16.688 migliaia di euro (16.767 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Crediti di natura finanziaria verso società controllate		
- Sintesi spa	15.306	15.879
- H2C srl in liquidazione	12.748	12.747
- Forumnet Holding	666	0
- Varsity srl	361	384
- Società del Palazzo del Ghiaccio srl	108	250
- Cascina Sant'Alberto srl	101	156
- Società Agricola Sant'Alberto srl	68	49
- Palestro Nuova srl	76	48
- The Whole Think srl	4	1
- Frigoriferi Milanesi srl	3	0
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(12.753)	(12.747)
Totale crediti di natura finanziaria	16.688	16.767

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2018	Incr (decr) crediti finanzia	Riclassifica f.do sval. f.do rischi	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2019
IMPRESE CONTROLLATE									
- Sintesi spa	15.879	0	15.879	(573)	0	0	15.306	0	15.306
- H2C srl in liquidazione	12.747	(12.747)	0	1	0	(1)	12.748	(12.748)	0
- Forumnet Holding spa	0	0	0	666	0	0	666	0	666
- Varsity srl	384	0	384	(23)	0	0	361	0	361
- Società del Palazzo del Ghiaccio srl	250	0	250	(142)	0	0	108	0	108
- Cascina Sant'Alberto srl	156	0	156	(55)	0	(5)	101	(5)	96
- Società Agricola Sant'Alberto srl	49	0	49	19	0	0	68	0	68
- Palestro Nuova srl	49	0	49	27	0	0	76	0	76
- The Whole Think srl	0	0	0	4	0	0	4	0	4
- Frigoriferi Milanesi srl	0	0	0	3	0	0	3	0	3
- Open Care spa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	29.514	(12.747)	16.767	(73)	0	(6)	29.441	(12.753)	16.688

17. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate altre 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 residue perdite fiscali riportabili a nuovo per 11.585 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 9.344 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 5.023 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

18. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Terreni in Milano	26	26
Terreni in Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
TOTALE	822	822

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 21 migliaia di euro (22 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro.

20. Crediti verso società correlate

Ammontano a 18.217 migliaia di euro (17.535 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
<u>Crediti verso controllate</u>		
<u>per fatture emesse e fatture da emettere</u>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	294	149
GDA Open Care Servizi srl	201	166
Forumnet Holding spa	193	217
Open Care spa	167	197
Milanofiori 2000 srl	140	142
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	95	82
Bright srl	64	46
Varie Società	60	187
Frigoriferi Milanesi spa	59	47
Forumnet spa	48	44
H2C srl in liquidazione	30	24
Milanofiori Sviluppo srl	27	2
H2C Gestioni srl	20	28
DueB srl	19	5
Muggiana srl	16	15
Varsity srl	15	15
All Events spa	13	8
Milanofiori Agency srl	9	8
Compagnia della Rancia srl	8	10
Sintesi spa	7	9
totale per fatture emesse e fatture da emettere	1.485	1.401
<u>per liquidazioni IVA</u>		
H2C srl in liquidazione	882	886
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	785	723
Varsity srl	408	308
Forum Immobiliare srl	312	1.209
Frigoriferi Milanesi spa	246	217
G.D.A - Open Care Servizi srl	80	0
WTC Trade Center Italy srl	36	37
Brioschi Gestioni srl	29	0
Milanofiori Agency srl	27	0
Maimai srl	25	0
Camabo srl	21	26
Open Care Restauri srl	8	51
Varie Società	0	206
totale per liquidazioni IVA	2.859	3.663
<u>per consolidato fiscale</u>		
Forumnet spa	992	1.975
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	524	524
All Events spa	519	437
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	347	222
Forum Immobiliare srl	346	1.502
Varsity srl	315	315
Maimai srl	266	261
Milanofiori 2000 srl	263	275
Frigoriferi Milanesi spa	209	0
Frigoriferi Milanesi spa	133	227
Spettacoli Internazionali srl	106	106
Camabo srl	31	5
GDA Open Care Servizi srl	30	24
Infrafin srl	29	29
Live Forum srl	28	28
Palestro Nuova srl	15	15
WTC Trade Center Italy srl	14	14
Cascina Sant'Alberto srl	10	10
DueB srl	8	2
Varie Società	26	201
totale per consolidato fiscale	4.211	6.172
<u>per conti correnti di finanziamento</u>		
Milanofiori 2000 srl	5	5
<u>per dividendi</u>	7.042	3.674
<u>altri crediti</u>	3.526	3.526
<u>Crediti verso collegate</u>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	0	3
<u>Fondo svalutazione crediti</u>	(911)	(909)
TOTALE	18.217	17.535

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 distribuiti per 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).

Gli altri crediti sono relativi ad una posizione creditoria verso Forumnet di 3.526 migliaia di euro acquisita dalla controllata Forumnet Holding e originariamente relativa a dividendi deliberati a favore della stessa.

Il fondo svalutazione crediti per euro 911 migliaia è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 491 migliaia di euro (569 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Altri crediti	70	80
Crediti in contenzioso	241	241
Erario per crediti d'imposta a rimborso	321	321
Erario per altri crediti	117	178
Ratei e risconti attivi	59	66
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(317)	(317)
TOTALE	491	569

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

22. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 27 migliaia di euro (12 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Depositi bancari di c/c	25	9
Denaro e valori in cassa	2	3
TOTALE	27	12

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.

Al 31 dicembre 2019 i depositi bancari includono importi vincolati per 3 migliaia di euro.

PASSIVITA'

23. Patrimonio netto

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

Il 23 maggio 2019, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, e ha deliberato di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di 1.778.704.

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine allo loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
Copertura perdite				Altre	
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(10.496)				
Riserva legale	3.085	B			
Riserva di fusione	102.815	A B C	102.815		
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	A B C	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	(33)				
Utili portati a nuovo	1.831	A B C	1.831		
(Perdite) portate a nuovo	(24.369)				
Utili (perdite) dell'esercizio	3.537				
	126.965		106.125	0	0

Legenda

A per aumento di capitale

B per copertura perdite

C per distribuzione ai soci

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2019 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 2019 la Società detiene n. 13.339.580 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018).

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2019 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2018).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo pari a 33 migliaia di euro (negativo 9 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto

economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 28.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.085 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2018);
- la riserva di fusione per complessivi 102.815 migliaia di euro 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;
- gli utili le perdite a nuovo per complessivi 22.538 migliaia di euro (20.760 migliaia di euro di al 31 dicembre 2018).

Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 4.584 migliaia di euro al 31 dicembre 2019 (6.406 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 3.056 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit. Le condizioni sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
- per 1.528 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM. Le condizioni sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%.

25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "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 2019 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2019	31 dic. 2018
A. Cassa	2	3
B. Altre disponibilità liquide	25	9
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	27	12
E. Crediti finanziari correnti		
F. Debiti bancari correnti	1.836	877
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
H. Altri debiti finanziari correnti	1.957	10.892
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	3.793	11.769
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	3.766	11.757
K. Debiti bancari non correnti	4.584	6.406
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	394	2
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	4.978	6.408
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	8.744	18.165
Riconciliazione Posizione Finanziaria netta		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	7.037	7.281
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
M. Altri debiti non correnti (debiti verso imprese controllate)	1.707	10.884
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	8.744	18.165

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2018	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2019
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	25-33	7.283	(866)	(72)	0	75	6.420
Debiti per leasing finanziari	26	10	(57)	0	0	691	644
Altre passività finanziarie	33	10.884	0	0	0	(9.114)	1.770
TOTALE		18.177	(923)	(72)	0	(8.348)	8.834

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un flusso di cassa assorbito per 923 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La variazione delle Altre passività finanziarie nella voce "Altre variazioni" è principalmente dovuta alla riduzione dell'esposizione nei confronti di Forumnet Holding e Brioschi Sviluppo Immobiliare a fronte dei dividendi deliberati dalle due società e dovuti a Bastogi, nonché alla cessazione del debito nei confronti della controllata Baltica liquidata nel corso dell'esercizio.

26. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 644 migliaia di euro (10 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 394 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 250 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

La voce “Passività da leasing” è stata interessata dall’introduzione nel nuovo principio contabile IFRS 16 per il quale la rappresentazione contabile anche dei contratti di locazione operativa, avviene ora attraverso l’iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri, a fronte dell’iscrizione nell’attivo del diritto d’uso dell’attività presa in locazione. La passività è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale. Coerentemente con quanto previsto dall’approccio modified retrospective semplificato alla data del 1° gennaio 2019, sono stati iscritti diritti d’uso a un importo corrispondente alle passività da leasing (pari a 691 migliaia di euro) rettificati, ove necessario, per tenere conto degli eventuali risconti attivi per anticipi e dei ratei passivi iscritti al 1° gennaio 2019.

L’importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2019 è relativo:

- per 485 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. La locazione è trattata coerentemente a quanto previsto dall’IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 113 migliaia di euro ai diritti d’uso relativi a contratti di locazione di autovetture siglati da Bastogi e trattati come passività finanziarie IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 32 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza finale prevista nel mese di giugno 2022 relativo a licenze di programmi software ad apparecchiature informatiche;
- per 12 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. Anche questo contratto è stato trattato in conformità a quanto previsto dall’IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 2 migliaia di euro relativi ad un’autovettura acquistata attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel 2017 con scadenza fissata nel mese di marzo 2020.

27. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 3.368 migliaia di euro (2.398 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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-18	Incrementi	Decrementi	31-dic-19
Fondo per rischi e contenziosi in essere	744	1.100		1.844
Fondo per rischi partecipazioni	1.639		(119)	1.520
Altri fondi	15		(11)	4
TOTALE	2.398	1.100	(130)	3.368

Come spiegato alla nota 15, il decremento del fondo rischi su partecipazioni è il risultato del rilascio a seguito del ripristino di valore di una società controllata.

L’incremento del fondo rischi e contenziosi in essere è attribuibile a possibili oneri futuri derivanti da prestazioni professionali su alcuni 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 2019 ed ammonta a 376 migliaia di euro (364 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2019 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2018	364
TFR accantonato	48
(Utili) / Perdite attuariali	24
TFR trasferito a società controllate	(44)
TFR Trasferimento a fondo pensione esterno	(18)
Utilizzi ed altre variazioni	2
Saldo al 31 dicembre 2019	376

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:

Ipotesi attuariali	2019	2018
Tasso annuo di attualizzazione	0,77%	1,57%
Tasso annuo di inflazione	1,20%	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,40%	2,625%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(5)
Tasso di turnover - 1%	5
Tasso di inflazione + 0,25%	9
Tasso di inflazione - 0,25%	(9)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(12)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	13

- 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

Service Cost e Duration	
Service Cost (in migliaia di euro)	30
Duration media del piano	15,5

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	9
2	20
3	10
4	11
5	11

29. Passività per imposte differite

Ammontano a 10.694 migliaia di euro (9.418 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 2018	9.418
Incrementi / decrementi dell'esercizio	1.276
Saldo al 31 dicembre 2019	10.694

30. Altre passività non correnti

Ammontano a 125 migliaia di euro (186 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
IRES	0	8
IVA	106	153
Altre imposte	19	25
TOTALE	125	186

Il decremento è principalmente riconducibile al pagamento delle quote rateizzate pagate nell'esercizio relative all'IVA anno 2011.

Passività correnti

31. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 1.836 migliaia di euro (877 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Di seguito si dettagliano le quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 1.215 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 608 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM.

La voce include inoltre 13 migliaia di euro per interessi maturati e non ancora liquidati.

32. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.018 migliaia di euro (1.720 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 261 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 10.877 migliaia di euro (18.175 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
<u>Debiti verso controllate</u>		
<u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u>		
Open Care spa	288	189
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	166	35
DueB srl	172	105
WTC World Trade Center Italy srl	111	146
Forumnet spa	58	98
Varsity srl	43	31
Brioschi Gestioni srl	34	14
Frigoriferi Milanesi spa	32	91
H2C Gestioni srl	7	6
Forumnet Holding spa	0	11
varie società controllate	4	4
Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere	915	730
<u>per conto corrente di finanziamento</u>		
H2C Gestioni srl	1.062	916
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	359	1.113
GDA Open Care Servizi srl	256	243
WTC World Trade Center Italy srl	29	29
Open Care spa	1	140
Baltica spa in liquidazione	0	4.215
Forumnet Holding spa	0	3.669
Frigoriferi Milanesi spa	0	465
DueB srl	0	94
Totale per conto corrente di finanziamento	1.707	10.884
<u>per liquidazioni IVA</u>		
H2C Gestioni srl	3.050	2.971
Milanofiori Sviluppo srl	2.170	108
Milanofiori 2000 srl	537	502
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	518	578
S'Isca Manna srl	338	326
Sintesi spa	334	138
Infrafin srl	197	167
Forumnet spa	171	0
Lenta Ginestra srl	118	108
Open Care spa	82	81
Società Agricola Sant'Alberto srl	52	45
Bright srl	30	57
Compagnia della Rancia srl	24	0
All Events spa	21	0
Mip2 srl	22	23
Sigma srl	18	15
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	18	9
Cascina Sant'Alberto srl	18	4
L'Orologio srl	14	13
Palestro Nuova srl	13	8
altre società controllate	30	40
Totale per liquidazioni IVA	7.775	5.193
<u>per consolidato fiscale</u>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	192	115
Open Care spa	106	90
Forumnet Holding spa	98	190
Milanofiori Agency srl	39	39
Brioschi Gestioni srl	13	11
Compagnia della Rancia srl	23	0
altre società controllate	4	2
Sintesi spa	0	916
Totale per consolidato fiscale	475	1.363
<u>per altri debiti</u>	5	5
TOTALE	10.877	18.175

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 168 migliaia di euro (1.472 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2019	31 dic. 2018
IRES	67	852
IVA di Gruppo e ravvedimenti	57	327
Ritenute alla fonte	38	72
Imposta di registro	6	5
IRAP	0	216
TOTALE	168	1.472

Il decremento della voce si riferisce principalmente al pagamento delle rate residue relative alle quote per imposte IRES e IRAP esigibili entro l'esercizio successivo dei piani di rateizzazione in essere delle imposte sul reddito relative all'esercizio 2011. Si segnala che non sussistono debiti scaduti.

Non esistono debiti con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

35. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 3.086 migliaia di euro (3.491 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

	31 dic. 2019	31 dic. 2018
Debiti vs Amministratori e Sindaci	748	1.270
Debiti vs dipendenti	113	100
Debiti vs Istituti previdenziali	74	66
Risconti passivi	33	35
Debiti diversi	2.118	2.020
TOTALE	3.086	3.491

La voce Debiti diversi si riferisce principalmente:

- per 1.279 migliaia di euro a debiti nei confronti di professionisti;
- per 670 migliaia di euro a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini.

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 2019 e al 31 dicembre 2018.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			Note
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	
Crediti commerciali	21	0	0	21	19
Crediti verso società correlate	34.906	0	0	34.906	16-20
Attività Finanziarie correnti	377	0	0	377	21
Disponibilità liquide	27	0	0	27	22
Totale	35.331	0	0	35.331	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			Note
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	
Debiti verso banche MLT	4.584	0	0	4.584	24
Debiti verso leasing MLT	394	0	0	394	26
Debiti verso banche BT	1.836	0	0	1.836	31
Debiti verso leasing BT	250	0	0	250	26
Debiti verso fornitori	1.018	0	0	1.018	32
Debiti verso società correlate	10.877	0	0	10.877	33
Totale	18.959	0	0	18.959	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			Note
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	
Crediti commerciali	22	0	0	22	19
Crediti verso società correlate	34.302	0	0	34.302	16-20
Attività Finanziarie correnti	439	0	0	439	21
Disponibilità liquide	12	0	0	12	22
Totale	34.775	0	0	34.775	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			Note
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	
Debiti verso banche MLT	6.406	0	0	6.406	24
Debiti verso leasing MLT	2	0	0	2	26
Debiti verso banche BT	877	0	0	877	31
Debiti verso leasing BT	8	0	0	8	26
Debiti verso fornitori	1.720	0	0	1.720	32
Debiti verso società correlate	18.175	0	0	18.175	33
Totale	27.188	0	0	27.188	

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 2019	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	(271)	0	0	0	(271)	11
Totale	(271)	0	0	0	(271)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2018	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	3	0	0	0	3	11
Passività al costo ammortizzato	(724)	0	0	0	(724)	11
Totale	(721)	0	0	0	(721)	

Fair value di attività e passività finanziarie

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

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

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposto 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 - 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	6.420	0	1.920	4.673	0	6.593	24-31
Debiti verso leasing	644	0	263	405	0	668	26
Debiti verso fornitori	1.018	0	1.018	0	0	1.018	32
Debiti verso società correlate	10.877	0	10.877	0	0	10.877	33
Totale	18.959	0	14.078	5.078	0	19.156	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	7.283	0	983	6.582	0	7.565	24-31
Debiti verso leasing	10	0	9	2	0	11	26
Debiti verso fornitori	1.720	0	1.720	0	0	1.720	32
Debiti verso società correlate	18.175	0	18.175	0	0	18.175	33
Totale	27.188	0	20.887	6.584	0	27.471	

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 2019, al 31 dicembre 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	6.420	0	1.836	4.584	0	24-31
Debiti verso leasing finanziari	644	0	250	394	0	26
Debiti verso fornitori	1.018	0	1.018	0	0	32
Debiti verso società correlate	10.877	0	10.877	0	0	33
Totale	18.959	-	13.981	4.978	-	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	7.283	0	983	6.300	0	24-31
Debiti verso leasing finanziari	10	0	8	2	0	26
Debiti verso fornitori	1.720	0	1.720	0	0	32
Debiti verso società correlate	18.175	0	18.175	0	0	33
Totale	27.188	-	20.886	6.302	-	

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
2019	(25)	25	0	0	(25)	25
2018	(27)	27	0	0	(27)	27

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 2019, al 31 dicembre 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2019	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	21	0	20	20	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	21	0	20	20	15
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	377				
Crediti verso società correlate	34.906				
Disponibilità liquide	27				
Totale	35.310				
Totale crediti	35.331				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2018	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	22	1	19	20	265
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	22	1	19	20	265
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	439				
Crediti verso società correlate	34.302				
Disponibilità liquide	12				
Totale	34.753				
Totale crediti	34.775				

37. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

Garanzie prestate

Il saldo per 71.588 migliaia di euro, rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 37.133 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite fidejussione rilasciata a favore di Istituti creditizi in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Sintesi. Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Sintesi, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fideiussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanese (debito residuo al 31 dicembre 2019 pari a 9.270 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 a Società del Palazzo del Ghiaccio (debito residuo al 31 dicembre 2019 pari a 2.927 migliaia di euro);
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fideiussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity (debito residuo al 31 dicembre 2019 pari a 2.505 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;
- 207 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per il credito IVA relativo all'anno 2015;
- 171 migliaia di euro a fidejussione rilasciata a favore del Comune di Milano, nell'interesse della controllata Varsity, a garanzia di debiti tributari.

Nel febbraio 2020 nell'ambito dell'operazione di estinzione del finanziamento della controllata Sintesi, l'ulteriore garanzia prestata agli Istituti creditizi rappresentata dal pegno sul 100% delle azioni di Forumnet Holding è stata estinta.

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 2019 e 2018 sono riportati di seguito:

Conto economico

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2019	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	534	534	0	0	534	100%
Altri ricavi e proventi	79	52	0	0	52	65%
Costi per servizi	(2.765)	(292)	0	(477)	(769)	28%
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(909)	0	0	(295)	(295)	32%
Ammortamenti e svalutazioni	(208)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(233)	20	0	1	21	-9%
RISULTATO OPERATIVO	(3.506)	314	0	(772)	(458)	13%
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.790)	(2.790)	0	0	(2.790)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(6)	(6)	0	0	(6)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	9.064	9.064	0	0	9.064	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(271)	(79)	0	0	(79)	29%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.491	6.502	0	(772)	5.731	230%
Imposte del periodo	1.046	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	3.537	6.502	0	(772)	5.731	162%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	3.537	6.502	0	(772)	5.731	162%

La voce "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" ammonta a 9.064 migliaia di euro e si riferisce:

- per 7.000 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding;
- per 789 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 1.275 migliaia di euro al provento derivante dalla chiusura della liquidazione della società Baltica.

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2018	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	362	362	0	0	362	100%
Proventi ed altri ricavi	81	16	0	0	16	20%
Costi per servizi	(1.504)	(394)	0	(581)	(975)	65%
Costi per godimento beni di terzi	(104)	(27)	0	(3)	(30)	29%
Costi per il personale	(856)	0	0	(262)	(262)	31%
Ammortamenti	(48)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(150)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(137)	22	1	1	24	-18%
RISULTATO OPERATIVO	(2.356)	(21)	1	(845)	(865)	37%
Rivalutazioni (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.471)	(2.471)	0	0	(2.471)	100%
Rivalutazioni (svalutazioni) nette di crediti finanziari	14	14	0	0	14	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	2.112	2.112	0	0	2.112	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(721)	(359)	0	0	(359)	50%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.422)	(725)	1	(845)	(1.569)	46%
Imposte dell'esercizio	1.643	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.779)	(725)	1	(845)	(1.569)	88%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.779)	(725)	1	(845)	(1.569)	88%

La voce "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" si riferisce per 1.312 migliaia di euro alla plusvalenza relativa alla vendita alla società controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare della partecipazione nel 100% del capitale sociale di H2C Gestioni e per 800 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata H2C Gestioni.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2019	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	591	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	39	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	126.844	126.827	17	0	126.844	100%
Crediti verso società correlate	16.688	16.688	0	0	16.688	100%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0,00%
Totale	144.162	143.515	17	0	143.532	100%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	20	0	0	20	20	100%
Altri crediti verso società correlate	18.217	18.217	0	0	18.217	100%
Altri crediti ed attività correnti	492	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	27	0	0	0	0	0%
Totale	19.579	18.217	0	20	18.237	93%
TOTALE ATTIVITA'	163.741	161.732	17	20	161.769	99%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2018	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	151	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	16	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	132.105	132.088	17	0	132.105	100%
Crediti verso società correlate	16.767	16.767	0	0	16.767	100%
Altre crediti ed attività non correnti	0	0	0	0	0	0%
Totale	149.039	148.855	17	0	148.872	100%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	22	0	0	20	20	91%
Crediti verso società correlate	17.535	17.532	3	0	17.535	100%
Altri crediti ed attività correnti	569	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	12	0	0	0	0	0%
Totale	18.960	17.532	3	20	17.555	93%
TOTALE ATTIVITA'	168.000	166.387	20	20	166.427	99%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2019	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(33)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	83.362	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	3.537	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	126.965	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	4.584	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	394	312	0	9	321	81%
Fondi rischi ed oneri	3.368	1.640	0	0	1.640	49%
Fondo trattamento di fine rapporto	376	0	0	40	40	11%
Passività per imposte differite	10.694	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	125	0	0	0	0	0%
Totale	19.541	1.951	0	49	2.000	10%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	1.836	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	250	100	0	2	103	41%
Debiti commerciali	1.018	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	10.877	10.877	0	0	10.877	100%
Debiti tributari	168	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.086	0	0	811	811	26%
Totale	17.235	10.977	0	813	11.791	68%
TOTALE PASSIVITA'	36.776	12.929	0	862	13.791	38%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	163.741	12.929	0	862	13.791	8%

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2018	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) iscritti a patrimonio netto	(9)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	85.140	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.779)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	123.451	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
0						
Debiti verso banche	6.406	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	2	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	2.398	1.640	0	0	1.640	68%
Fondo trattamento di fine rapporto	365	0	0	35	35	10%
Passività per imposte differite	9.418	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso parti correlate	29	29	0	0	29	100%
Altre passività non correnti	187	0	0	0	0	0%
Totale	18.805	1.669	0	35	1.704	9%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	877	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	8	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.720	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	18.175	18.175	0	0	18.175	100%
Debiti tributari	1.472	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.492	0	0	1.326	1.326	38%
Totale	25.744	18.175	0	1.326	19.501	76%
TOTALE PASSIVITA'	44.549	19.844	0	1.361	21.205	48%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	168.000	19.844	0	1.361	21.205	13%

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic.2019	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2018	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	553	5.387	974%	(1.070)	473	-44%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	385	395	103%	1.157	1.307	113%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(923)	0	0%	(100)	0	0%

39. Compensi ad amministratori, sindaci ed ai 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. 2019	31 dic. 2018
Amministratori (*)	548	654
Sindaci	50	50
TOTALE COMPENSI	598	704

(*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2019 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa 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 ha ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 156 migliaia di euro.

40. Eventi successivi

Nulla da segnalare ad eccezione di quanto riportato nella relazione sulla gestione.

41. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2019 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 2019 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 2019
Revisione contabile				
	PricewaterhouseCoopers SpA	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	97
	PricewaterhouseCoopers SpA	Società controllate	[1]	371
Altri servizi				
	PricewaterhouseCoopers SpA	Capogruppo - Bastogi S.p.A.		10
Totale				478

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali, comprensivi di servizi di attestazione.

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 2019.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019:

- 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, 15 aprile 2020


Andrea Raschi
(Amministratore Delegato)


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



Bastogi SpA

Relazione della società di revisione indipendente

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019



Relazione della società di revisione indipendente

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

Agli azionisti della Bastogi SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Bastogi SpA (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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

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.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

www.pwc.com/it

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Continuità aziendale

Paragrafi “Settori di attività”, “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto”, paragrafo “Informazioni societarie”, nota 25 “Posizione finanziaria netta”, nota 32 “Debiti commerciali”, nota 33 “Debiti verso società correlate” e nota 37 “Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni” delle Note Esplicative.

La Società detiene partecipazioni di controllo e di collegamento in società operanti nel settore immobiliare, nel settore dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori.

La Società intrattiene pertanto rapporti commerciali, finanziari e fiscali con le società partecipate; ha inoltre rilasciato garanzie a fronte di impegni delle principali società controllate, nonché è impegnata al supporto patrimoniale e finanziario di alcune di esse.

L'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2019 ammonta a Euro 8,7 milioni, di cui Euro 3,7 milioni con scadenza entro i 12 mesi ed Euro 5 milioni con scadenza oltre i 12 mesi. L'indebitamento finanziario netto verso società controllate ammonta a Euro 1,7 milioni. Al 31 dicembre 2019 la Società presenta posizioni scadute di natura commerciale pari ad Euro 0,2 milioni sulle quali non si segnalano significative azioni da parte dei creditori. Le garanzie rilasciate a favore di società controllate ammontano a Euro 71,4 milioni; i debiti commerciali e tributari verso società correlate ammontano Euro 9,2 milioni.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta influenzato dalla dinamica dei tassi di interesse, dalla liquidità presente sul mercato e dalla presenza di investimenti alternativi e dalla crescita economica settoriale e di sistema, fattori questi che influenzano i valori immobiliari e determinano l'andamento dei cicli. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere le valutazioni effettuate dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato la documentazione relativa alle previste cessioni di immobili e alle iniziative di sviluppo di società controllate; in particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3, inclusi i documenti inerenti il finanziamento di tali operazioni e la contestuale ridefinizione di altri debiti finanziari. Abbiamo inoltre verificato la documentazione inerente la ridefinizione a medio-lungo termine del debito a breve relativo alla controllata Sintesi SpA.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando le richieste di moratoria e waiver presentate da alcune società controllate indirette operanti nel settore immobiliare, la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti da parte di alcune società controllate indirette operanti nel settore immobiliare, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito; abbiamo inoltre analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute di natura non finanziaria.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla



dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Con riferimento al mercato dell'arte, il 2019 si è chiuso con un decremento del fatturato rispetto al 2018 a fronte di un incremento del numero delle transazioni, con il mercato italiano che ha ormai un peso limitato rispetto al totale del mercato internazionale.

Inoltre, l'epidemia Covid-19 che sta attualmente colpendo l'Italia ha generato un rallentamento nell'operatività di alcune società controllate a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020. L'emergenza sanitaria, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sull'operatività di alcuni settori nei quali operano talune società controllate, nonché sulla tempistica e sul valore di cessione di alcuni asset così come attualmente previsti dai piani aziendali.

Dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, predisposte dagli amministratori, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio, anche alla luce dell'emergenza sanitaria attualmente in corso, la comprensione e l'analisi delle valutazioni effettuate dagli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate e aggiornate dagli amministratori.

Per quanto attiene la controllata Sintesi SpA, nell'ambito di una generale ridefinizione del debito del Gruppo Bastogi, nel mese di febbraio 2020 è stato integralmente rimborsato il debito residuo, in scadenza al 31 ottobre 2020, relativo al finanziamento in pool pari a Euro 36,6 milioni al 31 dicembre 2019 a fronte della contestuale accensione da parte della controllata Forum Immobiliare Srl, di un finanziamento pari a Euro 38 milioni con scadenza al 31 dicembre 2031.

Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, nel corso

base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, anche con riferimento agli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria causata dall'epidemia Covid-19.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste di accesso ai sussidi a sostegno delle attività legati all'emergenza sanitaria previsti dai decreti governativi.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.



dell'esercizio precedente si è sostanzialmente conclusa l'operazione di risanamento e rafforzamento finanziario e patrimoniale del Gruppo iniziata nel 2013. A partire dal mese di agosto 2019 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA non è più compresa nell'elenco degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e del Gruppo Brioschi.

Nel corso dell'esercizio Milanofiori Sviluppo Srl (società controllata da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA) ha sottoscritto due importanti accordi in base ai quali si è impegnata a realizzare e locare due complessi (U1 e U3) ad uso uffici per oltre 42.000 mq di slp. Gli accordi bancari finalizzati al finanziamento integrale di tali operazioni per un importo complessivo fino a Euro 129 milioni, sono stati formalizzati nel mese di giugno 2019. Contestualmente a tale accordo di finanziamento sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare verso l'istituto finanziatore BNL per oltre Euro 35 milioni con la previsione di un rimborso integrale a 48 mesi.

Al 31 dicembre 2019 la Società non presenta posizioni di natura finanziaria e previdenziale scadute. Proseguono le attività di normalizzazione dello scaduto commerciale, i cui valori alla data di riferimento del bilancio d'esercizio risultano in parte fisiologici.

Con specifico riferimento all'emergenza Covid-19, qualora protratta, potrebbe avere impatti sull'operatività di alcuni settori e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previsti dai piani aziendali, mitigabili dalle misure di sostegno in fase di definizione dalle autorità governative. In tale contesto gli amministratori ritengono di far fronte nei prossimi dodici mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante la ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio, per la quale sono già in corso interlocuzioni. In tal senso, alcune società controllate, hanno preventivamente condiviso con il sistema

creditizio una moratoria su finanziamenti collegati agli immobili con riferimento alle prime rate in scadenza per i quali si è in attesa di definire nello specifico i relativi termini. Inoltre alcune società controllate hanno già presentato richiesta al fine di accedere ai sussidi e/o contributi statali previsti a sostegno delle attività operative, tra cui la cassa integrazione guadagni e il fondo di integrazione salariale.

Valutazione delle partecipazioni

Paragrafi “Settori di attività” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione, paragrafi “Informazioni societarie”, “Perdita di valore delle attività” e nota 15 “Partecipazioni” delle Note Esplicative.

La Società detiene partecipazioni di controllo e di collegamento in società operanti nel settore immobiliare, nel settore dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori. La Società ha rilasciato garanzie a fronte di impegni delle principali società controllate, nonché è impegnata al supporto patrimoniale e finanziario di alcune di esse.

Le partecipazioni detenute in società controllate e collegate ammontano rispettivamente ad Euro 126,8 milioni ed Euro 17 migliaia al 31 dicembre 2019, pari al 77 percento del totale attivo.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta influenzato dalla dinamica dei tassi di interesse, dalla liquidità presente sul mercato, dalla presenza di investimenti alternativi e dalla crescita economica settoriale e di sistema, fattori questi che influenzano i valori immobiliari e determinano l'andamento dei cicli. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Con riferimento al mercato dell'arte, il 2019 si è chiuso con un decremento del fatturato rispetto al 2018 a fronte di un incremento del numero delle transazioni, con il mercato italiano che ha ormai un peso limitato rispetto al totale del

Con riferimento al procedimento di valutazione delle partecipazioni, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Con specifico riferimento alle valutazioni immobiliari, abbiamo compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni, abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

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

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni



mercato internazionale.

Qualora siano identificati indicatori di perdita di valore, per le valutazioni in società immobiliari la Società procede con valutazioni di *impairment* le quali sono sviluppate in prevalenza sulla base dei patrimoni netti contabili, opportunamente rettificati al fine di considerare eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti da perizie immobiliari.

La Società procede quindi alla stima del valore recuperabile sulla base del valore equo dei beni immobiliari, tenuto conto anche delle perizie valutative predisposte da esperti terzi e delle prevedibili evoluzioni delle attività; il processo di stima del valore recuperabile è oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

La determinazione del valore recuperabile delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

applicate.

Con specifico riferimento all'emergenza Covid-19 abbiamo verificato, anche tramite discussione critica con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, che le valutazioni fossero state effettuate considerando le situazioni alla data di riferimento del bilancio. Gli esperti terzi ci hanno confermato che, a seguito dell'emergenza sanitaria, taluni elementi di stima potrebbero subire nel prossimo futuro variazioni, ad oggi non ancora determinabili attendibilmente, rispetto alle normali condizioni di mercato; abbiamo verificato che tale elemento fosse compreso nell'informativa di bilancio.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

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

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



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi SpA al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio d'esercizio della Bastogi SpA al 31 dicembre 2019 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 SpA al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 30 aprile 2020

PricewaterhouseCoopers SpA

Firmato digitalmente da:ADRIANO ANTONINI
Data:30/04/2020 12:44:20

Adriano Antonini
(Revisore legale)

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 è stata redatta dal Collegio Sindacale composto da Gigliola Adele Villa (Presidente), Roberto Castoldi e Walter Cecconi, nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 24 maggio 2018 per il triennio 2018-2019-2020.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di Autodisciplina.

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, le audizioni del Management della Società e del Gruppo, gli 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 modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell’esercizio 2019 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, ad eccezione di quanto meglio descritto al successivo punto 3, riguardo al quale hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

La Società di revisione 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.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- continuità aziendale;
- valutazione del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle partecipazioni (solo bilancio separato).

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, inclusi i profili attinenti la continuità aziendale.

In particolare, Il Collegio sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto scambi informativi con riferimento alle modalità operative adottate, nel corso delle fasi conclusive delle attività di revisione, in conseguenza dell’aggravarsi dell’emergenza sanitaria Covid-19.

Al riguardo il Collegio Sindacale ha vigilato sugli impatti collegati alle modalità di lavoro “a distanza” attuate dal Revisore, con il supporto delle strutture aziendali.

Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell’art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all’assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell’art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l’approccio di revisione;
- gli esiti dell’attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d’indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all’attenzione dei responsabili dell’attività di *governance*.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L’art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile 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.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob, ad eccezione dell'esecuzione dell'incarico di svolgimento di procedure concordate di cui al successivo punto 11.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

In particolare, abbiamo espresso parere in merito all'approvazione e autorizzazione al servizio da parte di PWC S.p.A. riguardante l'incarico di svolgimento di procedure concordate sulla Relazione economico-patrimoniale al 30 giugno 2019 della Società, al fine della presentazione di una richiesta di rateazione all'Agenzia delle Entrate per una cartella di pagamento.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza nell'anno 2019 è stata svolta in numero di dieci riunioni collegiali e assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di sei.

Sono state ottenute, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio ha anche partecipato all'Assemblea dei Soci tenutasi nel corso dell'esercizio.

Il Collegio sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato, nel corso dell'esercizio, alle sei riunioni del Comitato Controllo e Rischi e Parti correlate.

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 di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei

documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 15 aprile 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per l'anno 2019 e in data 15 aprile 2020 quello per l'anno 2020 predisposti dalla funzione preposta.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2019, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate 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 i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 4 che precede.

19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è 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.

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 nella riunione di Consiglio del 28 marzo 2019, confermata nella riunione di Consiglio del 20 febbraio 2020.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale, nella riunione del 16 luglio 2019, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, condotto, secondo quanto previsto dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e segnatamente, alla 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 riunione consiliare del 27 settembre 2019.

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 le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

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 2019, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (COVID-19)

Nella sezione "Principali rischi e incertezze cui Bastogi S.p.a. e il Gruppo sono esposti" della Relazione Finanziaria Annuale sono descritte, per quanto al momento ipotizzabili, le possibili implicazioni della crisi determinata dalla diffusione pandemica del virus Covid-19. Abbiamo verificato che gli Amministratori:

- a) abbiano effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali della pandemia di Covid-19 sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- b) abbiano dato evidenza ai principali effetti che questo evento sta dispiegando sulla attività del Gruppo.

Al riguardo gli Amministratori rimarcano che l'attuale emergenza, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sulla operatività di alcuni settori del Gruppo, potenzialmente mitigabili dalle misure di sostegno dell'autorità governativa, e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni *asset* attualmente previsti dai piani aziendali. In tale contesto, ritengono comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni sia mediante le risorse

finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante la ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio.

Il Collegio rileva che ai sensi del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 che contiene disposizioni straordinarie ordinate a consentire un generalizzato ricorso al maggior termine di approvazione dei bilanci d'esercizio delle società, sia per quelle quotate sia per quelle non quotate, così come forme di celebrazione delle assemblee dei soci, e di esercizio del voto da parte dei medesimi, adeguate al momento, il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 15 aprile 2020, in applicazione di dette disposizioni in materia di svolgimento delle assemblee di società con azioni quotate ai sensi dell'art. 106 del citato decreto, ha deliberato di convocare l'assemblea ordinaria dei soci con all'ordine del giorno, fra gli altri, l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, in prima convocazione il giorno 25 giugno 2020 alle ore 14:00 e, occorrendo, in seconda convocazione il giorno 26 giugno 2020 stessa ora, prevedendo altresì di conferire il più ampio mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, per eventualmente convocare l'assemblea con modalità alternative, ivi inclusa la partecipazione e l'espressione del diritto di voto esclusivamente mediante un rappresentante designato, qualora alla data ultima prevista per la convocazione non vi siano le condizioni sanitarie (o legali) per tenere l'assemblea con modalità tradizionali.

Si evidenzia, inoltre, che nella riunione del Collegio tenutasi in audio conferenza in data 7 aprile 2020, l'Amministratore Delegato ha diffusamente riferito in merito alle misure adottate per tutelare la salute dei dipendenti, garantire l'operatività aziendale e contenere gli effetti della pandemia.

Il Collegio assicura le sue migliori attenzioni all'evoluzione della situazione determinatasi, e ancora in evoluzione, a motivo della diffusione del virus Covid-19 e agli impatti sui risultati economico-finanziari del Gruppo.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Collegio sindacale, preso atto che:

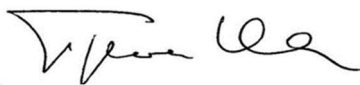
- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ivi compresa la proposta di destinazione dell'utile di esercizio di € 3.536.838 mediante accantonamento del 5% alla riserva legale per € 176.842 e con il rinvio a nuovo del restante utile pari a € 3.359.996.

Milano, 30 aprile 2020

Il Collegio Sindacale

Rag. Gigliola Adele Villa



Dott. Roberto Castoldi



Dott. Walter Cecconi

