



## **159° Esercizio**

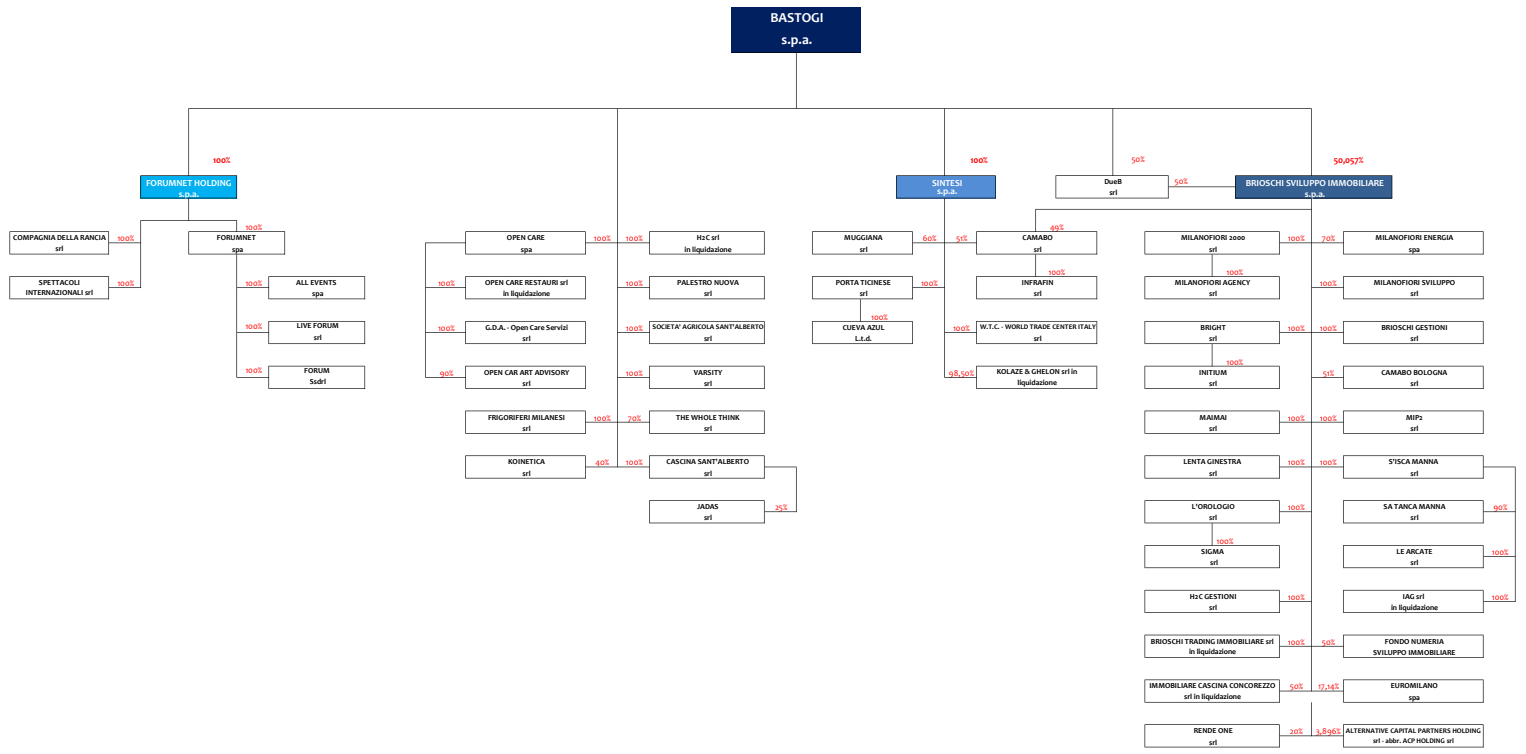
### **Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione  
del 14 aprile 2021)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag. 4
<b>Profilo societario</b>	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 7
La storia	pag. 8
L'azionariato	pag. 9
Il titolo	pag. 9
<b>Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari</b>	pag. 10
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag. 28
Dati sintetici consolidati	pag. 32
Settori di attività	pag. 35
Principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 41
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 49
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 56
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 57
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 58
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 58
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 59
Altre informazioni	pag. 70
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 72
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2020	pag. 100
<b>Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi</b>	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. 128
Allegati	pag. 179
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 180
Relazione della Società di Revisione	pag. 181

<b>Bilancio separato di Bastogi spa</b>	pag. 193
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 194
Conto economico complessivo	pag. 194
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 195
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 197
Rendiconto finanziario	pag. 198
Note esplicative	pag. 201
Principi contabili significativi	pag. 201
Commento dei prospetti contabili	pag. 214
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 244
Relazione della Società di Revisione	pag. 245
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 257
 <b>Convocazione dell'Assemblea</b>	 pag. 266



## 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 e Frigoriferi Milanesi);
- 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 conclusione la realizzazione del progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

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 Infracin 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, di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi, include anche lo storico 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. I

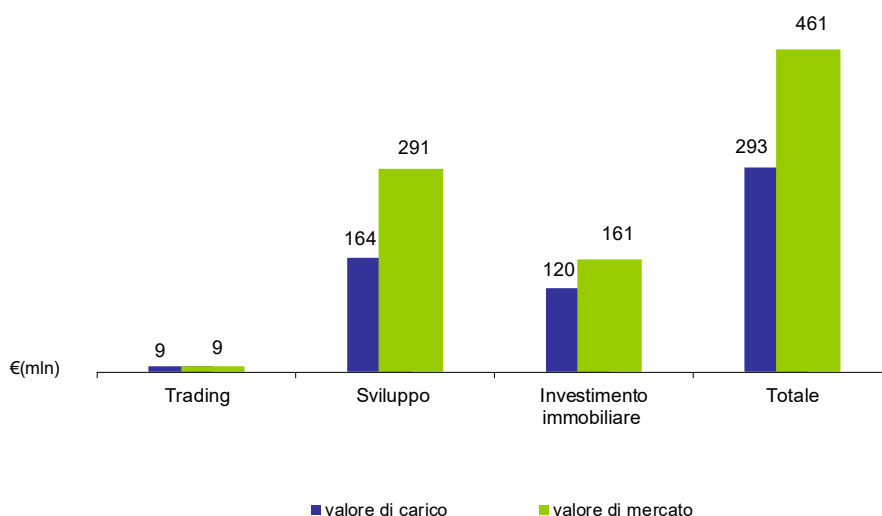
Il comparto è oggi sede di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

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, nonché altri magazzini, per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, preziosi e documenti. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro di dipinti e opere polimateriche, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di attività diagnostica. Il settore dedicato alla logistica si occupa delle diverse fasi della movimentazione di singole opere d'arte o di intere collezioni, in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar.

## Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2020, il patrimonio immobiliare ammonta a 357 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 293 milioni di euro, e beni strumentali per 64 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 in liquidazione) rispettivamente proprietarie di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Al 31 dicembre 2020, 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 461 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 293 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio.



## La storia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 Milanesi, attraverso lo sviluppo di iniziative, collaborazioni ed attività dedicate all’arte e alla cultura.

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

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

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

**2019/2020** - Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di due ulteriori edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord, che proseguono nel 2020 nonostante le restrizioni dovute dalla pandemia Covid-19.



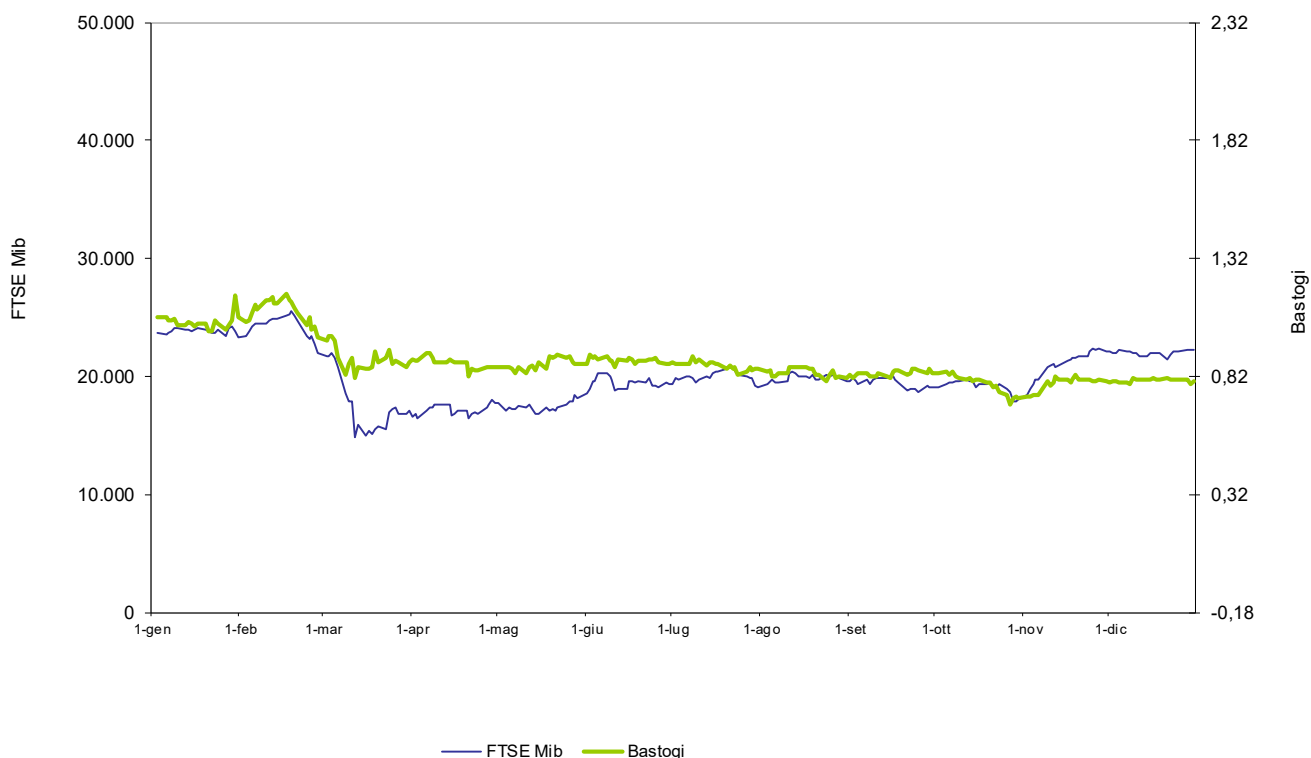
## L'azionariato

Al 14 aprile 2021, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	22,86%
Marco Roberto Cabassi	20,43%
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 2020 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 20,8 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 14 aprile 2021, illustra il sistema di Corporate Governance di Bastogi spa (di seguito, "Bastogi") in vigore nel corso dell'esercizio 2020. 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 che sostituirà il Codice di Autodisciplina a partire dall'esercizio 2021. 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 maggio 2021, in prima convocazione, e per il 26 maggio 2021, in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2020. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico e pubblicata sul sito internet della Società ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) nella sezione Corporate Governance, nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage ([www.emarketstorage.com](http://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)		
2020	2019	2018	2020	2019	2018
32.808	51.388	90.347	108.781	116.867	123.555

## Informazioni sugli assetti proprietari

### Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Bastogi al 31 dicembre 2020 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 quali ad esempio limiti al possesso di titoli o la necessità di ottenere il gradimento da parte della società o di altri possessori di titoli

Alla data della Relazione non sussistono restrizioni in tal senso 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	22,86%	22,86%
Marco Roberto Cabassi	Marco Roberto Cabassi	20,43%	20,43%
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, ora incorporata in Forumnet spa, 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 l, 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](http://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 e delle norme in vigore, 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 due quinti, 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 2020 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](http://www.bastogi.com)) nella sezione *Corporate Governance*.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista <sup>1</sup>	Prima nomina <sup>2</sup>	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi <sup>4</sup>
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina <sup>3</sup>		
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		*	*	*	100%	-
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

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

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

<sup>3</sup> Secondo i criteri stabiliti dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina.

<sup>4</sup> 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 2020:

- Consiglio di Amministrazione: 6;
- Comitato controllo e rischi: 9;
- Comitato remunerazioni e nomine: 1.

Nella tabella di seguito si riporta la situazione al 31 dicembre 2020 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	100%
Rebeca Gómez Tafalla	Membro	100%		
Maria Adelaide Marchesoni			Presidente	100%
Fabio Silva	Presidente	100%	Membro	100%

### 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 2020 il Consiglio di Amministrazione è composto da membri con un'età media di circa 55 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. Tale disposizione risulta superata a seguito delle modifiche apportate all'art. 147-ter del Testo Unico della Finanza e all'art. 144-undecies.1 del Regolamento Emittenti. In base alla nuova normativa il genere meno rappresentato deve ottenere almeno due quinti degli amministratori eletti. In attesa di adeguare lo statuto, con l'assemblea che si terrà il 25-26 maggio 2021, la Società applica comunque le nuove regole.

Al 31 dicembre 2020 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 2020 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 e le sue principali controllate, 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 2020, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 6 riunioni: 20 febbraio, 15 aprile, 15 maggio, 29 settembre, 13 novembre, 18 dicembre 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. 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 2020, 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 di alcune 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 2020 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 gli 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 2020 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 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 2020 è stata 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 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](http://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 2020 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 2020, 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 al consigliere Giulio Ferrari.

Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2020, si rimanda alla Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti, 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 2020 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 pregiudizievoli di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel corso dell'esercizio, il comitato controllo e rischi ha tenuto 9 riunioni, della durata media di circa due ore, delle quali è stato redatto verbale. Per l'esercizio 2021 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 finalizzati al presidio della sicurezza sul lavoro in relazione all'emergenza Covid-19, 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 il 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 a Giovanna Galasso. Alla funzione non sono state destinate risorse specifiche ma, laddove necessario, è stata data facoltà di avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

All'internal audit sono affidate le funzioni di:

- (i) verificare 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, avendo accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- (ii) con riferimento agli audit effettuati, predisporre 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 2020, l'internal audit ha dato priorità alle attività di verifica relative all'emergenza sanitaria in atto supportando i datori di lavoro, l'Organismo di Vigilanza ed i Comitati per l'applicazione e la verifica delle regole del Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro.

Nel corso del 2020 sono state inoltre svolte attività di verifica in materia di agevolazioni per le imprese, di sviluppo immobiliare, di sicurezza sul lavoro.

### **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, aggiornato da ultimo il 29 settembre 2020, 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.

In data 15 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato una procedura in materia di segnalazione di fatti contrari alla legge o alle normative interne (c.d. *whistleblowing*). La procedura è disponibile sul sito internet [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com), al percorso "*Corporate Governance - Statuto procedure e regolamenti*".

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,
- la Procedura in materia di segnalazione di fatti contrari alla legge o alle normative interne (c.d. whistleblowing).
- 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 di 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 2020 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2020, cui si rinvia.

## **Collegio Sindacale**

### ***Nomina dei sindaci***

Ai sensi dell'art. 33 dello Statuto e delle vigenti previsioni normative, 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 due quinti dei candidati alla carica di Sindaco effettivo e almeno due quinti dei candidati alla carica di Sindaco supplente (valori arrotondati per difetto).

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, nel rispetto delle vigenti disposizioni di



equilibrio fra i diversi generi. 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;

e comunque, nel rispetto delle vigenti disposizioni di equilibrio fra i diversi generi.

## 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](http://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 2020.

Componenti	Carica	In carica dal	Indipendenti	%presenze <sup>1</sup>	Numero altri incarichi <sup>2</sup>	Società in cui sono riscoperti altri incarichi
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	*			

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

<sup>2</sup> 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, ovvero di rilevanti dimensioni.

Nel 2020, 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 2021 sono stati attualmente 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 2020 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 e ha provveduto al proprio processo di autovalutazione da ultimo nella riunione del 29 luglio 2020. 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 prestatati 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. 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. Come detto, tale disposizione risulta superata a seguito delle modifiche apportate all'art. 148 comma 1-bis del Testo Unico della Finanza e all'art. 144-undecies.1 del Regolamento Emittenti. In base alla nuova normativa il genere meno rappresentato deve ottenere almeno due quinti dei sindaci eletti, con arrotondamento per difetto. In attesa di adeguare lo statuto con l'assemblea che si terrà il 25-26 maggio 2021, la Società applica comunque le nuove regole.

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 2020 il Collegio Sindacale risulta composto da membri dell'età media di circa 66 anni, con differenti e comprovate competenze professionali e il genere meno rappresentato esprime un terzo dei componenti.

### **Rapporti con gli azionisti**

La Società si adopera 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](http://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](http://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. Nel corso dell'esercizio, in considerazione delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, l'Assemblea, tenutasi in prima convocazione il 25 giugno 2020, ha previsto l'intervento dei soci esclusivamente tramite il rappresentante designato. Al fine di apportare un utile contributo alla riunione assembleare, alla seduta del 25 giugno 2020 hanno partecipato in audio/video conferenza la totalità dei

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 2020 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Le misure poste in essere a partire dal mese di febbraio 2020 al fine di contenere l'emergenza sanitaria correlata alla progressiva diffusione della pandemia da Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere, rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

Dopo la prima ondata pandemica e una fase di attenuazione dei fenomeni registrata a cavallo del periodo estivo, si è assistito a un forte aumento dei contagi nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno.

I provvedimenti che si sono susseguiti nel corso dei mesi hanno imposto numerose restrizioni e limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, causando di fatto un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo, ad oggi mitigato solo in parte dalle misure di sostegno.

Alla data della presente relazione è in corso la terza ondata pandemica e lo stato di emergenza sanitaria è prorogato sino al 30 aprile 2021. Le attuali incertezze inerenti le possibili evoluzioni epidemiologiche dovute alla progressiva diffusione di nuove varianti del virus e alla tempistica della campagna vaccinale impongono il mantenimento di una serie di vincoli e di misure di contenimento che impediscono di fatto di svolgere regolarmente parte delle attività economiche del Gruppo.

Con riferimento ai singoli settori di attività, per quanto attiene il settore immobiliare le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

In tale contesto, il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Alla data della presente relazione sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni per complessivi 2 milioni di euro (di cui 0,6 milioni di competenza dell'esercizio 2020, senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili) e sono in corso di definizione ulteriori richieste, connesse al protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti non sono al momento quantificabili. Nelle more della definizione dei singoli accordi, si è registrato un generale rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione. Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, gli effetti di quanto sopra riportato, Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate hanno richiesto e ottenuto dal sistema creditizio una generale moratoria per l'esercizio 2020 sul rimborso delle quote capitale dei finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, in relazione ai principali finanziamenti in essere, è stato richiesto di estendere le moratorie per l'intero esercizio 2021.

Sempre in ottica di presidio finanziario, nel mese di febbraio 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha inoltre perfezionato, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per

complessivi 4,9 milioni di euro, garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità. Dopo poco meno di due mesi, il 4 maggio 2020 sono riprese le attività di cantiere finalizzate nei primi giorni a predisporre le necessarie misure di protezione individuale dei lavoratori e successivamente alla ripresa della costruzione degli edifici. Nonostante il permanere dell'emergenza sanitaria, il cantiere procede comunque ormai da alcuni mesi a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici, salvo al momento imprevedibili peggioramenti legati all'evoluzione della pandemia Covid-19, è prevista nel corso del quarto trimestre 2021, confermando dunque la tempistica prevista inizialmente.

Il settore dell'intrattenimento, dopo un inizio di anno caratterizzato da un positivo andamento degli eventi in linea con le performance degli ultimi anni, con la pandemia da Covid 19, ha dovuto subire 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). Il 23 febbraio 2020 le strutture del Gruppo Forumnet sono state chiuse al pubblico (l'ultimo evento aperto al pubblico al Mediolanum Forum si è tenuto il 16 febbraio 2020) con conseguente sostanziale interruzione delle attività. Con il superamento della fase più critica dell'emergenza sanitaria, nel mese di giugno 2020 sono state riaperte al pubblico le aree fitness e piscina del Mediolanum Forum mentre gli eventi aperti al pubblico ospitati nell'arena centrale sono ripresi solo nel mese di settembre, limitatamente allo sport e con limitazione di pubblico. Il successivo peggioramento dell'emergenza sanitaria nel corso del mese di ottobre, conseguente alla seconda ondata pandemica, ha purtroppo causato una nuova sospensione di tutte le manifestazioni ed eventi aperti al pubblico nonché la chiusura delle aree fitness e piscina ripristinando nella sostanza le condizioni in essere nel mese di maggio. Le citate restrizioni sono ancora in essere alla data della presente relazione. Negli ultimi mesi dell'anno è rimasta aperta solo la pista ghiaccio per gli allenamenti degli atleti professionisti. L'arena centrale del Mediolanum Forum e il Palazzo dello Sport di Roma hanno ospitato solo le partite di basket senza presenza di pubblico mentre il Teatro Repower non ha invece sostanzialmente mai ripreso le attività dalla prima chiusura del mese di febbraio avendo ospitato solo alcune convention e una sola rappresentazione teatrale in presenza ad ottobre 2020.

Il Gruppo Forumnet ha inoltre ricevuto richieste da parte di alcuni clienti (principalmente sponsor) finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del periodo di sospensione dell'attività. Per mitigare sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi (derivanti sia dal fermo delle attività di eventi che, conseguentemente, dalle richieste di sconti e/o sospensione dei contratti di sponsorizzazione), il sistema creditizio ha concesso una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower e una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum, sottoscritto nel mese di febbraio 2020 nell'ambito di una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo Bastogi. Forumnet ha inoltre ottenuto un finanziamento per esigenze generiche di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi 5,2 milioni di euro, la cui erogazione è avvenuta nel mese di marzo 2021.

Il settore Arte e Cultura ha anch'esso accusato gli effetti di interruzione e/o rallentamento delle attività conseguenti il diffondersi della pandemia da Covid-19. Le attività che sono risultate maggiormente penalizzate dalle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria sono quelle svolte all'interno del Palazzo del Ghiaccio per cui valgono sostanzialmente le medesime considerazioni riportate con riferimento al settore dell'intrattenimento. I servizi per l'arte, le attività inerenti i laboratori di restauro e la logistica sono state sospese fino al 4 maggio 2020 mentre le attività di deposito e custodia svolte nei caveau del complesso dei Frigoriferi Milanesi sono proseguite senza interruzioni, sebbene senza apertura al pubblico sino alla medesima data.

Sotto il profilo finanziario, sono state ottenute sospensioni di 12 mesi (le prossime scadenze sono previste nel mese di luglio 2021) del rimborso delle quote capitale dei finanziamenti legati agli immobili di proprietà di "Frigoriferi Milanesi", tra cui il "Palazzo del Ghiaccio".

Con riferimento alle altre attività, ed in particolare all'attività alberghiera, 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 correlate all'emergenza sanitaria hanno significativamente inciso sull'attività operativa che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. Dopo un'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. Superata la fase più critica dell'emergenza sanitaria, la struttura è stata inizialmente riaperta al pubblico il 15 giugno 2020, quindi nuovamente chiusa a metà luglio per essere poi riaperta il 26 agosto 2020. A seguito dei provvedimenti del mese di ottobre 2020, che hanno reintrodotto in Lombardia importanti limitazioni alla libertà di movimento e circolazione delle persone nonché al normale svolgimento delle attività economiche, il 6 novembre 2020 la struttura alberghiera è stata nuovamente chiusa; alla data della presente relazione si è in attesa della riapertura, nel frattempo sono in programma lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici.

La chiusura delle attività commerciali e ricreative e la riduzione dell'attività degli uffici del comparto di Milanofiori Nord ha impattato anche sull'attività di produzione e vendita di energia. Tuttavia, la stagionalità del business, unita al fatto che l'attività nei due mesi più intensi dell'anno 2020 (gennaio e febbraio) è proseguita senza interruzioni, ne ha contenuto gli effetti.

I principali effetti economici al 31 dicembre 2020 conseguenti la pandemia da Covid-19, sono rappresentati da minori ricavi per circa 13,4 milioni di euro per il settore dell'intrattenimento, per circa 3,5 milioni di euro per l'attività alberghiera e per circa 1,8 milioni di euro per il settore Arte e Cultura, questi ultimi riconducibili per circa 1,2 milioni di euro alle sole attività del Palazzo del Ghiaccio. Per effetto delle menzionate contrazioni dei ricavi, il margine operativo lordo si è complessivamente ridotto di circa 10,8 milioni di euro (di cui 7,7 milioni di euro attribuibili al settore dell'Intrattenimento, 2,1 milioni di euro all'attività Alberghiera e 1 milione di euro al settore Arte e Cultura), già al netto di sussidi e contributi di competenza. Inoltre, nell'ambito del comparto immobiliare sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori, maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche, che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 1,4 milioni di euro (di cui 0,6 milioni di euro di competenza dell'esercizio) a cui si aggiungono circa 0,5 milioni di euro principalmente relativi a svalutazioni di crediti da locazioni commerciali. Come già anticipato sono in corso ulteriori interlocuzioni con i conduttori maggiormente penalizzati dalle limitazioni imposte dai

provvedimenti di contenimento della diffusione della pandemia Covid-19, i cui effetti saranno determinabili solo ad esito delle varie negoziazioni.

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2020 ha registrato un sostanziale pareggio (negativo di 0,3 milioni di euro) rispetto ad un valore positivo di 11 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La contrazione del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente interamente attribuibile all'emergenza Covid-19.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 7,8 milioni di euro a 6,9 milioni di euro. Il miglioramento riflette principalmente le migliori condizioni di tasso ottenute in sede di ridefinizione dei termini dell'esposizione complessiva del Gruppo verso un istituto di credito nonché minori oneri contabilizzati in relazione alle quote di inefficacia degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato complessivo dell'esercizio, che include ammortamenti e svalutazioni per complessivi 9,3 milioni di euro, imposte positive per 0,7 milioni di euro e utili contabilizzati direttamente nel patrimonio netto relativi alla valutazione a valore equo degli strumenti derivati di copertura per 1,2 milioni di euro, è negativo di 14,6 milioni di euro (di cui 9,2 milioni di euro di pertinenza del gruppo) rispetto a 6,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019 (di cui 3,2 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2020 ammonta a 50,5 milioni di euro rispetto a 65,4 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile alla perdita complessiva dell'esercizio per 14,6 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente all'acquisto di azioni proprie da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è pari a 236,3 milioni di euro rispetto a 200,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord per circa 29 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente a minori disponibilità di cassa conseguenti alla contrazione dei flussi di cassa operativi connessi al rallentamento di parte delle attività del Gruppo causato dalla pandemia da Covid-19.

Il patrimonio immobiliare (esclusi gli immobili strumentali), rappresentato dunque dai soli investimenti immobiliari e dagli immobili merce, mostra un incremento significativo rispetto all'esercizio precedente, passando da un valore di mercato, di 416 milioni di euro al 31 dicembre 2019 (valore contabile 268 milioni di euro) a 461 milioni di euro al 31 dicembre 2020 (valore contabile 293 milioni di euro), essenzialmente per effetto delle attività di valorizzazione correlate alle aree di sviluppo immobiliare.

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. 2020	31 dic. 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	2.799
Ricavi da affitti e servizi	24.206	43.613
Altri ricavi	5.197	4.976
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>32.808</b>	<b>51.388</b>
Costo degli immobili venduti	(3.196)	(2.058)
Costi per servizi	(14.751)	(20.468)
Costi del personale	(9.050)	(11.735)
Altri costi operativi	(6.086)	(6.088)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(275)</b>	<b>11.039</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(9.259)	(9.600)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(9.534)</b>	<b>1.439</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	(38)	(139)
Risultato della gestione finanziaria	(6.912)	(7.753)
Proventi/oneri non ricorrenti	0	(557)
Imposte	686	35
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(15.798)</b>	<b>(6.975)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.170	293
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(14.628)</b>	<b>(6.682)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	(9.231)	(3.199)

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



## Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	69.425	72.855
Investimenti immobiliari	119.571	122.874
Avviamento ed altre attività immateriali	225	224
Partecipazioni	129	134
Rimanenze	173.107	144.876
Altre attività correnti e non correnti	20.032	17.700
(Altre passività correnti e non correnti)	(95.764)	(93.038)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>286.785</b>	<b>265.685</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>5.192</b>	<b>14.380</b>
Capitale e riserve di terzi	45.289	50.990
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>50.481</b>	<b>65.370</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(9.538)	(18.645)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	32.953	48.595
Debiti da leasing finanziari	3.612	4.082
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>25.427</b>	<b>32.432</b>
Debiti verso banche	161.916	116.696
Debiti da leasing finanziari	40.869	41.556
Altre passività finanziarie	8.092	9.631
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>210.877</b>	<b>167.883</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>236.304</b>	<b>200.315</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>286.785</b>	<b>265.685</b>

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

INDICATORE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Rapporto di indebitamento	4,68	3,06

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 2020 è inoltre influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente gli sviluppi residui del comparto di Milanofiori Nord.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,82	0,75

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.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
Indice di redditività operativa	Neg.	4,15%

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 negativo dell'indicatore al 31 dicembre 2020 è principalmente conseguenza del margine operativo lordo negativo, conseguenza della pandemia di Covid-19 che ha iniziato a dispiegare i suoi effetti, in termini di vincoli e limitazioni alle attività economiche, già nel corso del primo trimestre dell'anno.

## 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 Art Advisory nonché Frigoriferi Milanesi che ha incorporato con effetto 1 gennaio 2020 le attività relative alla gestione e valorizzazione del Palazzo del Ghiaccio) e in altre attività, tra cui l'attività alberghiera.

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

	Valori espressi in migliaia di euro					31 dic 2020
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	0	0	0	0	3.405
Ricavi da affitti e servizi	8.713	7.888	4.922	5.349	(2.666)	24.206
Altri ricavi	2.881	877	344	1.216	(121)	5.197
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>14.999</b>	<b>8.765</b>	<b>5.266</b>	<b>6.565</b>	<b>(2.787)</b>	<b>32.808</b>
Costo degli immobili venduti	(3.196)	0	0	0	0	(3.196)
Costi per servizi	(5.323)	(5.682)	(2.210)	(3.848)	2.312	(14.751)
Costi del personale	(2.261)	(1.983)	(1.803)	(3.015)	12	(9.050)
Altri costi operativi	(3.607)	(631)	(743)	(1.568)	463	(6.086)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>612</b>	<b>469</b>	<b>510</b>	<b>(1.866)</b>	<b>0</b>	<b>(275)</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.276)	(2.245)	(1.127)	(611)	0	(9.259)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(4.664)</b>	<b>(1.776)</b>	<b>(617)</b>	<b>(2.477)</b>	<b>0</b>	<b>(9.534)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(33)	(5)	0	0	0	(38)
Risultato della gestione finanziaria	(5.779)	(145)	(341)	(647)	0	(6.912)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte</b>	<b>(10.476)</b>	<b>(1.926)</b>	<b>(958)</b>	<b>(3.124)</b>	<b>0</b>	<b>(16.484)</b>
Imposte						686
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>						<b>(15.798)</b>

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2019
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
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>16.207</b>	<b>22.188</b>	<b>7.090</b>	<b>9.529</b>	<b>(3.626)</b>	<b>51.388</b>
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)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.324</b>	<b>8.135</b>	<b>1.462</b>	<b>(1.882)</b>	<b>0</b>	<b>11.039</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.250)	(2.333)	(1.236)	(781)	0	(9.600)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(1.926)</b>	<b>5.802</b>	<b>226</b>	<b>(2.663)</b>	<b>0</b>	<b>1.439</b>
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)
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte</b>	<b>(9.102)</b>	<b>5.593</b>	<b>(71)</b>	<b>(3.430)</b>	<b>0</b>	<b>(7.010)</b>
Imposte						35
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>						<b>(6.975)</b>

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

## Immobiliare

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono in corso le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. Dopo una temporanea sospensione, nel corso del mese di marzo 2020, del cantiere attualmente in essere per la realizzazione degli edifici

“U1” e “U3” per oltre complessivi 42.000 mq di slp, il superamento della prima fase di emergenza sanitaria Covid-19 ha permesso, nel corso del mese di maggio 2020, di riprendere le attività senza registrare più alcuna interruzione sino alla data odierna.

Nell’ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre, seppur con le difficoltà che il mercato retail sta fronteggiando a seguito della pandemia di Covid-19, le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

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, nel mese di febbraio 2020 ha interamente rimborsato in via anticipata il finanziamento di circa 37 milioni di euro, in scadenza il 31 ottobre 2020 tramite flussi della contestuale operazione di finanziamento con Forumnet SpA.

Il settore immobiliare ha registrato nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 un margine operativo lordo positivo di 0,6 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è principalmente attribuibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari (2,5 milioni di euro nell’esercizio in esame rispetto a 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019), a perdite e svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, in buona parte riconducibili alla situazione di alcuni conduttori stante la pandemia da Covid-19, per complessivamente 1 milione di euro, a una riduzione dei ricavi per affitti verso terzi ed altri accantonamenti per la parte residua.

A livello di settore operativo, la riduzione dei ricavi per affitti riconducibile alla locazione intersettoriale dell’albergo di Milanofiori Nord (circa 0,7 milioni di euro), è bilanciata da un’effettiva contrazione dei costi di struttura per servizi e personale. La gestione finanziaria migliora di circa 0,7 milioni di euro anche grazie alle migliori condizioni di tasso ottenute con la ridefinizione dell’esposizione complessiva del Gruppo verso un istituto di credito avvenuta nel mese di giugno 2019 oltre che a minori oneri da inefficacia degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti e svalutazioni per 5,3 milioni di euro, è negativo di 10,5 milioni di euro rispetto a 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

A seguito del perdurare dell’emergenza sanitaria e delle conseguenti restrizioni allo svolgimento delle attività economiche di alcuni conduttori, sono attualmente in corso ulteriori interlocuzioni finalizzate a ridefinire i termini economici dei contratti di locazione i cui effetti saranno quantificabili solo ad esito delle varie negoziazioni.

### Intrattenimento

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

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

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

Nel mese di novembre 2018 la società controllata All Events ha sottoscritto un contratto con EUR S.p.A. per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dall'1 dicembre 2018. La concessione prevede un canone annuo pari a circa 800 migliaia di euro e un investimento stimato in 3,6 milioni di euro, ammortizzabile in 6 anni. La pandemia di Covid-19 e i connessi provvedimenti legislativi che hanno costretto a sospendere le attività di gestione del Palazzo dello Sport a partire dal 24 febbraio 2020, avendo completamente modificato il piano economico finanziario posto a base della concessione, hanno indotto All Events a chiedere di procedere ad una complessiva revisione del rapporto concessorio.

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 (ora Forumnet) nel febbraio 2020 ha sottoscritto un finanziamento a lungo termine con Banco BPM per l'importo di circa 38 milioni di euro.

Nel corso dei primi due mesi dell'anno le attività di intrattenimento hanno confermato il positivo andamento registrato nel corso degli scorsi esercizi. Questo ha permesso di consuntivare al 31 dicembre 2020 un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro (8,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019), nonostante l'interruzione delle attività avvenuta verso la fine del mese di febbraio 2020 a causa del diffondersi della pandemia da Covid-19 e sostanzialmente protrattasi sino ad oggi.

Il risultato ante imposte del settore, che include ammortamenti per 2,2 milioni di euro e oneri finanziari per 0,1 milioni di euro, è negativo di 1,9 milioni di euro rispetto al positivo di 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La pandemia da Covid-19 in termini di margine operativo lordo, oltre alla contrazione di 7,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020, si stima determinerà un'ulteriore riduzione di oltre 3 milioni di euro per il periodo dall'1 gennaio 2021 fino alla data della presente relazione.

### Arte e Cultura

Le attività del settore Arte e Cultura sono svolte principalmente nel complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 a Milano, di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi, ed include anche lo storico 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. 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 che dopo l'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

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" "The Szechwan Tale. China, Theatre and History", *Il Soggetto Imprevisto. 1978 Arte e Femminismo in Italia*, sull'arte femminista grazie ad una significativa sponsorizzazione della Maison Dior.

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.

Nel corso dell'esercizio 2020 Open Care ha positivamente proseguito le attività di collaborazione e consulenza valutativa nel settore assicurativo e bancario con primari soggetti.

Anche le attività di restauro sono proseguite senza conseguenze particolarmente rilevanti derivanti dall'emergenza sanitaria. In detto ambito nel corso dell'esercizio si segnalano per la Collezione Romae Hotel Cavalieri il restauro di un trittico di G.B. Tiepolo, per il Museo della Collegiata a Castiglione Olona il restauro del velo funebre del cardinale Branda

Castiglioni (1443 circa) nell'ambito del progetto Restituzioni (XIX edizione, a cura di Intesa Sanpaolo) e per il Complesso Monumentale della Pilotta di Parma il restauro pavimento storico intarsiato.

Di converso, le attività di assistenza alla vendita e di trasporto per l'arte hanno risentito in maniera più marcata dell'emergenza sanitaria e delle conseguenti limitazioni allo svolgimento delle attività economiche.

A livello di settore Arte e Cultura le maggiori ripercussioni derivanti dalle misure di contenimento imposte a tutela della salute pubblica hanno comunque riguardato le attività di organizzazione e gestione di eventi all'interno del Palazzo del Ghiaccio che, come per le attività del settore Intrattenimento, hanno subito un fermo pressoché completo già a partire dal mese di marzo 2020.

Da un punto di vista economico il settore Arte e Cultura ha registrato nell'esercizio un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La contrazione del margine operativo lordo è diretta conseguenza dell'interruzione/rallentamento delle attività, principalmente quelle del Palazzo del Ghiaccio, per effetto dell'emergenza sanitaria Covid-19. Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2020 è negativo di 1 milione di euro rispetto a un risultato ante imposte negativo di 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La pandemia da Covid-19 in termini di margine operativo lordo, oltre alla contrazione di 1 milione di euro al 31 dicembre 2020, si stima determinerà un'ulteriore riduzione di circa 0,2 milioni di euro nel periodo dall'1 gennaio 2021 fino alla data della presente relazione relativamente alle attività svolte nel Palazzo del Ghiaccio. Con riferimento alle altre attività del settore Arte e Cultura al momento non ci sono elementi sufficienti per effettuare una stima attendibile degli ulteriori effetti negativi che comunque appaiono di importo non significativo.

#### Altre attività

Le altre attività hanno registrato un margine operativo lordo negativo di 1,9 milioni di euro sostanzialmente in linea con quello al 31 dicembre 2019. Il peggioramento della performance operativa delle attività alberghiere pari a 1,4 milioni di euro (2,1 milioni di euro al netto della riduzione di circa 0,7 milioni di euro del costo intersettoriale di affitto dell'albergo di Milanofiori Nord) è stato compensato da minori accantonamenti connessi ai contenziosi legali e da alcune sopravvenienze registrate nell'esercizio.

Per il periodo successivo al 31 dicembre 2020 e sino alla data della presente Relazione, si stima che gli ulteriori mancati ricavi del settore alberghiero conseguenti la contrazione dell'attività per la pandemia di Covid-19 dovrebbero essere pari a 1,4 milioni di euro con una relativa maggiore perdita di margine operativo lordo consolidato di circa 1 milione di euro



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

### Rischi connessi alla continuità aziendale

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 30 aprile 2021) hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni. Una parte significativa delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo hanno infatti richiesto sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività (alla data della presente relazione sono state concesse agevolazioni per complessivi 2 milioni di euro, di cui 0,6 milioni di euro di competenza dell'esercizio, senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili).

Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, i rallentamenti/sospensioni degli incassi operativi, sono state richieste ed ottenute dal sistema creditizio moratorie sui finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione. Nel corso dell'esercizio sono state ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse sul rimborso delle quote capitale del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord e dei finanziamenti ipotecari delle controllate Maimai, Milanofiori Energia e Varsity mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000. Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *waiver* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea Iva previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021, per il quale sono in corso interlocuzioni con gli istituti di crediti per il finanziamento dello stesso.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, il Gruppo ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti.

Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000, prevedendo una estensione sino al 30 giugno 2021 della moratoria relativa al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) del finanziamento strutturato, in attesa di avere maggiore visibilità sulle possibili evoluzioni del contesto epidemiologico e, nel caso, di prorogare ulteriormente le moratorie in coerenza con le richieste formulate dalla società fino al 31 dicembre 2021. Per quanto riguarda il contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord il sistema creditizio, nelle more della formalizzazione dei relativi accordi, ha sostanzialmente concesso una moratoria sul rimborso delle quote capitale sino al 30 giugno 2021

Sempre nel corso del primo trimestre 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 22,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Sempre in ottica di presidio finanziario nell'ambito del comparto immobiliare, nel mese di febbraio 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha infine perfezionato, tramite un'operazione

di vendita e retro-locazione, il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Per quanto attiene le attività di sviluppo immobiliare, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

Infine, sempre con riferimento al comparto immobiliare, alcune cessioni di immobili minori pianificate per fine anno hanno subito un rallentamento e pertanto i relativi flussi di cassa in entrata sono ora attesi nel corso del 2021.

Per quanto riguarda il settore dell'intrattenimento, al fine di mitigare sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi derivanti sia dal fermo delle attività di eventi che, conseguentemente, dalle richieste da parte degli sponsor di sconti e/o sospensione dei relativi contratti (il settore ha consuntivato nel 2020 una riduzione dei ricavi delle vendite di 13,4 milioni di euro con effetto negativo sul margine operativo lordo di circa 7,7 milioni di euro), il sistema creditizio ha concesso una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower e una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum, sottoscritto nel mese di febbraio 2020 nell'ambito di una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del gruppo Bastogi. Inoltre, Forumnet ha ottenuto un finanziamento di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi 5,2 milioni di euro, la cui erogazione è avvenuta nel mese di marzo 2021.

Anche il settore Arte e Cultura ha bilanciato sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi ottenendo una moratoria sui finanziamenti ipotecari a valere sugli immobili Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio per le rate in conto capitale in scadenza a luglio 2020 e gennaio 2021.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria stanno inoltre dispiegando riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità impedendo di fatto il ritorno a condizioni di economicità tali da indurre alla riapertura continuativa dell'attività alberghiera con gli ovvi e conseguenti effetti negativi sulla situazione di liquidità.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria; questo con particolare riferimento alle citate attività operative, maggiormente colpite dalle limitazioni imposte dall'emergenza sanitaria.

Per quanto riguarda infine la capogruppo Bastogi, nel mese di febbraio 2021 è stata ottenuta una moratoria sul rimborso delle quote capitale della linea di credito chirografaria erogata dal Banco BPM in scadenza al 30 aprile e 30 ottobre 2021 mentre è attualmente in fase di definizione un'analogha moratoria sul rimborso delle rate in scadenza nel 2021 per la linea di credito chirografaria di Unicredit.

Sulla base di quanto sopra indicato sussistono dunque fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da

Covid-19 (intrattenimento e alberghiera), ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 9,5 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020) cui si aggiungono oltre 10 milioni di euro di finanziamenti garantiti ottenuti dal sistema creditizio nel corso del primo trimestre 2021, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

### Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

Nel corso del 2020 tutti i paesi del mondo hanno fortemente risentito degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid-19. Eccezion fatta per la Cina, che già nel corso del terzo trimestre dell'anno ha ampiamente recuperato quanto perso in precedenza, la maggior parte dei paesi ha invece assistito ad un crollo record del prodotto interno lordo. Nei paesi avanzati, dopo una temporanea ripresa a cavallo del periodo estivo, la recrudescenza autunnale dei contagi ha indotto i governi a rispondere con nuove misure restrittive che stanno impattando pesantemente le attività turistiche di ristorazione, commerciali e di intrattenimento, causando un ulteriore rallentamento economico. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano tuttavia incerti. Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più lunghi di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha dunque ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione ed è inoltre pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

Nel mese di luglio 2020 il Consiglio Europeo, dopo una lunga trattativa, ha deliberato l'istituzione del Recovery Fund "Next Generation EU" ("NGEU") a favore dei paesi più colpiti dall'epidemia, per un importo complessivo pari a 750 miliardi di euro, reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'Unione Europea. Di questi, una quota pari a 209 miliardi di euro spetterà all'Italia (81,4 miliardi di euro a fondo perduto).

In Italia l'andamento registrato nel terzo trimestre dell'anno dopo la conclusione della prima ondata pandemica ha evidenziato una forte capacità di ripresa dell'economia, in buona parte grazie al significativo recupero delle esportazioni di beni ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale, mentre il settore dei servizi ha maggiormente risentito il timore diffuso dei contagi. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area euro, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto interno lordo nel quarto trimestre.

Nelle indagini dell'osservatorio Banca d'Italia le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello

scorso anno motivo per cui è prevista un'espansione dei piani di investimento delle aziende per il 2021.

Da un punto di vista occupazionale nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

A livello di mercati finanziari gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria e si è ulteriormente ridotto grazie alla risoluzione della crisi politica italiana apertasi nel mese di gennaio 2021. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligazionaria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrebbe dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della NGEU.

Come indicato anche nel Bollettino della Banca d'Italia del mese di gennaio 2021, le proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana nel triennio 2021-23 indicano che l'emergenza sanitaria dovrebbe ritornare gradualmente sotto controllo nella prima metà del 2021 e venga del tutto superata entro il 2022; che prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della NGEU; che la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo, come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE.

Sulla base di tali ipotesi il prodotto interno lordo tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera principalmente grazie alla ripresa delle esportazioni, mentre quella dei consumi sarebbe invece più graduale, con un riassorbimento solo parziale della maggiore propensione al risparmio osservata dall'insorgere dell'epidemia. Sarà tuttavia improbabile che la forza della ripresa possa essere sufficiente affinché la produzione reale torni ai livelli pre-pandemici entro il 2022.

L'inflazione rimarrebbe bassa anche nel corso di quest'anno, per poi salire solo gradualmente nel biennio 2022-23.

Le proiezioni indicate presuppongono che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria e che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia, anche in ragione dell'andamento dei piani di vaccinazione nei diversi paesi e della loro efficacia.

La situazione generale, seppur con un *outlook* migliore rispetto al recente passato, rimane ad oggi caratterizzata da condizioni di 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 Covid-19 di cui si è ampiamente illustrato.

#### *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 registrata una significativa riduzione del volume complessivo degli investimenti immobiliari in tutti i settori di riferimento. Se nel corso del primo semestre il volume degli investimenti ha fortemente risentito dello scoppio della pandemia, nella seconda parte dell'anno il volume degli investimenti ha registrato una ripresa legata sia al consolidamento delle transazioni rimaste sospese a inizio anno, che ad una ritrovata fiducia dei mercati derivata dall'avvio della campagna vaccinale di massa.

Per quanto riguarda gli uffici, dopo un forte rallentamento registrato nei primi nove mesi dell'esercizio, nell'ultimo trimestre è ripresa l'attività di investimento trainata dai prodotti core. L'incremento degli incentivi concessi ai conduttori nell'ambito delle attività di rinegoziazione conseguenti la pandemia ha permesso di mantenere stabili i canoni. L'incertezza generata dalla pandemia sulla domanda di spazi ha portato comunque molti potenziali conduttori ad assumere un atteggiamento attendista e verso un incremento di interesse per soluzioni più flessibili in attesa di comprendere quali saranno le nuove modalità lavorative e le conseguenti necessità di spazi post pandemia. Per quanto riguarda il settore retail la riduzione è stata marcata con eccezione della grande distribuzione organizzata (GDO). Gli investitori stanno confermando l'interesse per l'High Street prime che ha addirittura ridotto i rendimenti netti mentre il resto del mercato retail subisce pesantemente le incertezze di medio lungo termine derivanti dalla crescente erosione delle vendite negli store fisici legata tanto ad una pre-esistente necessità di ridisegnare il concetto di shopping center quanto alla sempre maggiore penetrazione dell'e-commerce che ha beneficiato di un'ulteriore accelerazione grazie alla pandemia.

Gli scenari post-crisi prevedono per tutte le destinazioni d'uso una radicale riorganizzazione degli spazi e dei flussi. In particolare, il settore GDO dovrà riadattarsi alle nuove abitudini dei consumatori, velocizzando ad esempio la riorganizzazione delle vendite via e-commerce e integrando le proprie attività con quelle di tipo logistica last-mile. La ripresa dei flussi turistici e del turismo business sarà invece preconditione per la ripresa del retail di alta gamma e del ricettivo.

Per gli uffici il mercato si orienterà verso prodotti "smart" caratterizzati da layout distributivi in grado di accogliere, ad esempio, sistemi di postazioni a rotazione e in grado di soddisfare le nuove direttive sanitarie applicate ai metri quadrati a postazione. Per quanto riguarda il settore residenziale si ipotizza un aumento di interesse verso immobili ad uso abitativo con interventi volti a soddisfare le nuove esigenze della domanda (locali per wellness e smartworking, balconi, terrazzi, spazi esterni, ecc.) e, soprattutto sulla piazza di Milano,

verso nuovi prodotti residenziali progettati per la locazione che stanno attirando grande interesse tra gli investitori.

Nonostante l'andamento volatile dei mercati e gli effetti della pandemia sugli indicatori utilizzati nell'analisi del mercato immobiliare, si ritiene tuttavia di avere un moderato ottimismo per le diverse asset class immobiliari con eccezione del settore retail/commerciale caratterizzato da condizioni di incertezza più marcate per le ragioni sopra descritte.

Perché il ciclo di ripresa possa poi consolidarsi nel tempo è inoltre certamente auspicabile 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. L'attuale contesto sanitario connesso alla pandemia di Covid-19 ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione/limitazione delle attività aperte al pubblico. In tale senso l'avvio della campagna di vaccinazione di massa è condizione essenziale per consentire, entro la fine del 2021, 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 qualora il mercato degli eventi non dovesse riprendere il trend di crescita evidenziato prima della pandemia.

### *Arte e Cultura*

Il mercato dell'arte è stato fortemente colpito dagli effetti della pandemia che ha comportato l'annullamento delle maggiori fiere internazionali e ridotto in modo drastico l'attività delle gallerie. Ha però dimostrato una notevole resilienza, grazie ad un incremento considerevole delle transazioni online, soprattutto nel comparto delle aste, che si sono riorganizzate per sopperire all'impossibilità delle modalità di incanto tradizionali. La contrazione del fatturato globale delle vendite nel 2020 (-21%) si è registrata non tanto per la flessione del numero di vendite (-10%) quanto per la minore offerta di lotti di grande valore. Gli effetti possono comunque essere considerati contenuti, se confrontati con la crisi del 2009 (-36%), causata in quel caso dalla flessione della domanda che nel 2020 si è mantenuta vivace.

Anche il settore della logistica per l'arte ha risentito della cancellazione di numerose mostre ed eventi con una contrazione del fatturato superiore per molti operatori italiani al 40%.

### *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 2020 di 25 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 2020 pari a 23,2 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Con riferimento infine al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo finalizzato alla costruzione dei nuovi edifici di Milanofiori Nord, nel mese di dicembre 2019 sono stati sottoscritti quattro contratti 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 che prevede di fissare un tetto massimo ("Cap") pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2020, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2020 per complessivi 49,1 milioni di euro.

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



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

### Bastogi spa

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi S.p.A., riunitasi il 25 giugno 2020 in prima convocazione tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 deliberando 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.

#### Operazioni di fusione di società controllate

Nell'ambito di una semplificazione della struttura societaria del Gruppo e di ottimizzazione dei processi gestionali, il 24 giugno 2020 e il 27 luglio 2020 si sono perfezionate le operazioni di fusione per incorporazione rispettivamente di Società del Palazzo del Ghiaccio in Frigoriferi Milanesi e, nel settore Intrattenimento, di Forum Immobiliare in Forumnet. Tutte le società sono possedute direttamente o indirettamente da Bastogi al 100% e pertanto non si segnalano effetti di natura patrimoniale e/o economica nel bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

### Risultato d'esercizio

Il margine operativo lordo migliora di circa 1,5 milioni principalmente per effetto di alcune sopravvenienze registrate nell'esercizio (0,7 milioni di euro), di minori accantonamenti per circa 0,5 milioni di euro ed una contrazione degli altri costi operativi di 0,2 milioni di euro.

L'utile d'esercizio di 0,3 milioni di euro si riduce rispetto a 3,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019 principalmente per effetto della gestione delle partecipazioni evidenzia nell'esercizio un risultato positivo per 2,2 milioni di euro (principalmente derivante dalla valutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare) rispetto a 6,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019, che includeva dividendi per 9,1 milioni di euro.

Nel 2020 il capitale investito è rimasto sostanzialmente invariato (134,1 milioni di euro rispetto a 134 milioni di euro al 31 dicembre 2019).

La posizione finanziaria netta è negativa per 6,8 milioni di euro, rispetto a 7 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 è pari a 127,3 milioni di euro rispetto a 127 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

## Conto economico riclassificato di Bastogi spa

valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2020	31 dic 2019
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>1.482</b>	<b>613</b>
Costi per servizi	(2.384)	(2.765)
Costi del personale	(814)	(909)
Altri costi operativi	(77)	(238)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(1.793)</b>	<b>(3.299)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(204)	(207)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(1.997)</b>	<b>(3.506)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	2.226	6.268
Risultato della gestione finanziaria	(159)	(271)
Imposte	232	1.046
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>302</b>	<b>3.537</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1	(24)
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>303</b>	<b>3.513</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	461	591
Altre attività immateriali	31	39
Partecipazioni	129.996	126.844
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	37.614	35.418
(Altre passività correnti e non correnti)	(34.812)	(29.712)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>134.112</b>	<b>134.002</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>127.267</b>	<b>126.965</b>
(Disponibilità liquide)	(45)	(27)
Debiti verso banche	1.822	1.836
Passività da leasing	224	250
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>2.001</b>	<b>2.059</b>
Debiti verso banche	4.585	4.584
Passività da leasing	259	394
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>4.844</b>	<b>4.978</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>6.845</b>	<b>7.037</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>134.112</b>	<b>134.002</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato dell'esercizio	Patrimonio Netto
<b>Bilancio d'esercizio della Capogruppo</b>	<b>302</b>	<b>127.267</b>
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	0	(167.366)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(11.065)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(15)	37.336
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi</b>	<b>8</b>	<b>(11.736)</b>
<b>Altre</b>	<b>936</b>	<b>19.691</b>
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>(9.834)</b>	<b>5.192</b>

## Principali società del Gruppo

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

### Immobiliare

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

##### Revoca del piano di acquisto di azioni proprie

Il 25 giugno 2020 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, tenutasi tramite Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da Covid-19, ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 riguardante l'autorizzazione al consiglio di amministrazione a procedere con un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa all'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie. Si ricorda che il suddetto piano autorizzava 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 revoca è stata dettata da ragioni di prudenza, a seguito della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19, che richiede una maggiore focalizzazione della Società su aspetti industriali e di business.

A seguito degli acquisti effettuati, alla data della presente Relazione Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione.

#### **Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%) e Forum Immobiliare (ad oggi incorporata in Forumnet, partecipata da Forumnet Holding al 100%)**

##### 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 (incorporata in Forumnet alla data della presente Relazione) 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 tramite flussi della contestuale operazione di finanziamento con Forumnet. Come dettagliato nelle sezioni riguardanti l'andamento gestionale dell'esercizio e la continuità aziendale, a seguito della situazione creatasi con l'emergenza sanitaria da Covid-19, nel mese di settembre 2020 Banco BPM ha concesso a Forum Immobiliare (incorporata in Forumnet alla data della presente relazione) una moratoria sul rimborso delle quote in linea capitale sino al 30 giugno 2021 incluso (prima rata di rimborso il 31 dicembre 2021),

lasciando immutata la durata originaria del finanziamento pari a 12 anni, e spostato al 31 dicembre 2022 alcuni obblighi contrattuali, quali la verifica periodica di alcuni parametri finanziari ovvero l'obbligo di assoggettare periodicamente a valutazione estimativa il complesso immobiliare oggetto di ipoteca.

*Cessione del lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano, con i relativi diritti edificatori e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima*

Il 27 luglio 2020 la controllata Sintesi ha ceduto a soggetti terzi il lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano con i relativi diritti edificatori e una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima ad un prezzo pari a 3,1 milioni di euro. Gli accordi prevedono una possibile integrazione prezzo fino ad ulteriori 0,2 milioni di euro in funzione della SLP che sarà assentita.

Gli effetti economici della cessione nel bilancio consolidato sono positivi per 2,3 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

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

Camabo detiene la partecipazione in Infrafin (controllata al 100%) che è proprietaria di un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud. In occasione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano divenuto efficace dal mese di marzo 2013, Infrafin ha avviato un processo di dialogo operativo con gli interlocutori interessati (i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune, gli urbanisti estensori del master plan, le realtà attive sul territorio della Società Agricola Sant'Alberto) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, allo scopo di riprogettare in maniera condivisa lo sviluppo dell'area. Il risultato degli incontri è un progetto innovativo di ampio respiro, che prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo 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 Infrafin ha presentato un'istanza volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2019 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. In attesa della formazione e dell'approvazione della variante è stato avviato un dialogo con il Comune e il PIM per l'inserimento del settore nord dell'area Infrafin, che costituirebbe di fatto il completamento dell'intervento dell'attuale Milanofiori, all'interno del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento, strumento urbanistico che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano.

## Intrattenimento

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

#### Accordo pluriennale con Pallacanestro Olimpia Milano

Il 25 agosto 2020 Forumnet ha sottoscritto un accordo pluriennale con Pallacanestro Olimpia Milano che regola tutti i rapporti tra le parti principalmente riconducibili alla messa a disposizione dell'arena centrale del Mediolanum Forum e dei relativi spazi accessori per le gare ufficiali di Campionato ed Eurolega nonché gli affitti dei locali adibiti a sede sociale e dell'area utilizzata per gli allenamenti. Il contratto ha efficacia ricognitiva dall'1 luglio 2020 e scadenza il 30 giugno 2025.

#### Fusione per incorporazione di Forum Immobiliare in Forumnet

Si veda il paragrafo "Operazioni di fusione di società controllate".

## Arte e Cultura

### **Frigoriferi Milanese (partecipata al 100% da Bastogi)**

#### Sottoscrizione contratto di locazione con IED (Istituto Europeo di Design)

Con decorrenza 1 settembre 2020 la controllata Frigoriferi Milanese ha sottoscritto con Istituto Europeo di Design Spa un contratto di locazione di spazi per oltre 3.000 mq presso il complesso dei Frigoriferi Milanese in via Piranesi 10 a Milano. La durata del contratto è triennale con scadenza il 31 agosto 2023 e con possibilità di ulteriori estensioni fino a 3 anni. Gli accordi prevedono un canone a regime pari a 0,9 milioni di euro annui, con una riduzione del canone per il primo anno di locazione in ragione dell'attuale contesto di emergenza sanitaria da Covid-19.

#### Fusione per incorporazione di Società del Palazzo del Ghiaccio in Frigoriferi Milanese

Si veda il paragrafo "Operazioni di fusione di società controllate".

## 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 dai precedenti esercizi gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

## Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

### Immobiliare

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

##### Operazione di vendita e retro-locazione di una porzione del complesso immobiliare Latinafiori a Latina

Il 25 febbraio 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha perfezionato un accordo di vendita e retro-locazione avente ad oggetto una parte degli immobili di proprietà situati a Latina, facenti parte del complesso immobiliare Latinafiori ed oggetto di contratti di locazione, mantenendone il godimento in qualità di utilizzatore. Brioschi ha trasferito, per un valore di 6,3 milioni di euro, il suddetto compendio immobiliare a favore di Banca Privata Leasing S.p.A. la quale ha successivamente sottoscritto con Brioschi, in qualità di utilizzatore, un contratto di locazione finanziaria del compendio ceduto, della durata di 72 mesi con pagamento di canone anticipato pari a 1,4 milioni di euro e conseguente flusso di cassa netto pari per Brioschi pari a 4,9 milioni di euro.

Da un punto di vista contabile la vendita e successiva retro-locazione si configura come un'operazione di finanziamento garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

### Intrattenimento

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

##### Accensione di un nuovo finanziamento di liquidità

Nell'ambito del Decreto Legge "Liquidità" N. 23/2020 art. 13 lettere C) e D) "emergenza Covid-19", il 17 marzo 2021 Forumnet ha ottenuto dal Banco BPM un finanziamento di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi 5,2 milioni di euro. La durata del finanziamento è pari a sei anni con due anni di pre-ammortamento. Il tasso di interesse è pari all'Interest Rate Swap relativo a operazioni in euro a 4 anni oltre uno spread del 2%.



## Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento dei risultati economici, finanziari e patrimoniali e delle loro ricadute sociali 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 in altre sezioni del presente documento, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione degli obiettivi nei diversi settori aziendali.

Per quanto attiene il settore immobiliare si procederà con le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici di alcune di esse e con la cessione di alcuni immobili minori.

Proseguirà, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la definizione di uno strumento urbanistico atto a consentire lo sviluppo in via anticipata di alcune aree di trasformazione presenti nel comune, tra cui il settore nord del comparto, in attesa che si perfezioni il procedimento di variante generale 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 sta subendo per effetto della pandemia in atto, limitando al minimo i negativi riflessi economici correlati e massimizzando la valorizzazione delle opportunità di ripresa.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per migliorare le performance reddituali delle attività di Open Care e limitare la perdita di attività del Palazzo del Ghiaccio legata alla pandemia in corso. Si proseguirà inoltre con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, inclusa la commercializzazione dei pochi spazi ancora disponibili.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, e con quelli che derivano dalla cessione di alcuni asset minori di proprietà, nonché con l'ottenimento delle moratorie sui principali finanziamenti in essere per le rate in scadenza a tutto il 31 dicembre 2021.

## **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 2020.

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

Nel corso dell'esercizio 2020 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 2020.

## CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI

### Bastogi / Sigg.re La Rosa

La controversia riguarda la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi ed è scaturita dalla notificazione il 23 aprile 1990 di atto di intimazione di sfratto per finita locazione da parte della Signora La Rosa, in conseguenza del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale, del Cinema Empire sito in Roma<sup>1</sup>.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione<sup>2</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al risarcimento

---

<sup>1</sup> Il Tribunale di Roma con sentenza n. 11631/1994 ha rigettato la domanda di rilascio proposta dalla Signora La Rosa. La sentenza è stata parzialmente riformata dalla Corte d'Appello con sentenza n. 3524/1997), la quale ha dichiarato cessato al 31 marzo 1990 il contratto di locazione avente ad oggetto il Cinema Empire ed ha condannato la Bastogi al risarcimento dei danni – da liquidarsi in separato giudizio – per l'occupazione della sala oltre quella data. La decisione della Corte d'Appello è stata confermata dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 12870/2000.

<sup>2</sup> I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, poi al 20 febbraio 2021 e successivamente al 12 gennaio 2022.

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. Il 30 gennaio 2020, la sig.ra La Rosa ha notificato a Bastogi un ulteriore atto di precetto per l'importo di 670.280,70 euro non dando, anche in questo caso, seguito ad alcuna esecuzione. L'8 luglio 2020 la sig.ra La Rosa ha invece notificato a Bastogi un ulteriore atto di precetto per l'importo di 670.582,29 euro, cui è seguito, il 3 agosto 2020, un atto di pignoramento presso terzi per l'importo del precetto aumentato della metà, notificato a Bastogi e ad alcuni istituti di credito. Il 22 agosto 2020 Bastogi ha proposto opposizione all'esecuzione, chiedendone altresì la sospensione, solo parzialmente accolta il 14 novembre 2020. Preso infine atto delle dichiarazioni degli istituti di credito del 9 dicembre 2020, con ordinanza del 1° marzo 2021 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la cessione sul mercato, da parte di un intermediario, di un pacchetto di azioni proprie detenute da Bastogi fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro, fissando i seguenti criteri:

- vendita delle azioni sul mercato “al meglio” avuto riguardo alla quotazione di mercato giornaliera (e non ad un prezzo inferiore) entro quattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza”;
- il commissario provvederà “a rispettare nel vendere le azioni proprie la normativa regolamentare ed, in particolare, le delibere delle autorità regolatrici del mercato (tra cui Consob n. 21318 del 7.4.2020 che stabilisce la prassi del c.d. safe harbour), eventualmente immettendo sul mercato gli strumenti finanziari in quantità limitate giornaliera onde evitare di deprimere i corsi di borsa, ciò comunque nel rispetto del termine di quattro mesi assegnato dal Giudice dell’esecuzione”.

Bastogi ha proposto opposizione agli atti esecutivi a tale ordinanza sottolineando i criteri di vendita in parte tra loro contraddittori indicati nell’ordinanza stessa. Il Giudice ha quindi sospeso *inaudita altera parte* la vendita delle azioni Bastogi e fissato l’udienza di discussione il 25 marzo 2021 al termine della quale si è riservato.

A scioglimento della riserva, con ordinanza, in data 8 aprile 2021, il Giudice ha (i) confermato la vendita “al meglio”, ma nel rispetto del criterio safe harbour, indicato come prevalente; (ii) prolungato il termine per la vendita a 9 mesi; (iii) disposto che la vendita avvenga “eventualmente immettendo sul mercato gli strumenti finanziari in quantità limitate giornaliera onde evitare di deprimere i corsi di borsa, ciò comunque nel termine di nove mesi assegnato dal Giudice dell’esecuzione o, nel caso in cui non sia possibile rispettare detto termine, formulando istanza al Giudice dell’esecuzione per chiedere istruzioni o eventualmente un maggior termine per la vendita” e, tra le altre, (iv) fissato termine sino al 30 giugno 2021 per l’introduzione dell’eventuale giudizio di merito.

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

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

In sede di prima udienza, tenutasi in data 15 novembre 2017, il Collegio ha disposto il rinvio dell’udienza per la precisazione delle conclusioni al 5 maggio 2021.

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

La causa è stata promossa da Immed S.r.l. (“Immed”) con atto di citazione notificato in data 30 novembre 2011 nei confronti sia di H2C S.r.l. in liquidazione (“H2C”) che di Bastogi S.p.A. (“Bastogi”), e ciò al fine di ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di vendita di cosa futura in data 6 giugno 2007 tra Immed e H2C per fatto e colpa di quest’ultima e la condanna di H2C alla restituzione dell’importo di 550.000 euro

già pagato come corrispettivo nonché la condanna in via solidale di H2C e Bastogi al risarcimento dei danni subiti.

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

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

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

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

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

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

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

hanno entrambe chiesto la concessione di termini per memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c..

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

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

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

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

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

Il 24 dicembre 2014 H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di appello chiedendo il rigetto dell'appello 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.

Arexpo ed Expo hanno avviato due separati giudizi di appello, successivamente riuniti, chiedendo, in riforma della Sentenza, la condanna di Bastogi a rimborsare e risarcire tutti i costi asseritamente sostenuti dalle appellanti per le pretese passività ambientali dell'area sopra detta. Bastogi si è costituita in giudizio contestando in fatto e in diritto gli appelli avversari, opponendosi alla richiesta di rinnovazione della CTU ex adverso formulata e presentando appello incidentale per ottenere la riforma della Sentenza nella parte in cui ha respinto la domanda di Bastogi volta a ottenere la condanna di Arexpo al pagamento del saldo del prezzo sopra citato. In vista dell'udienza del 25 marzo 2021 la Corte di Appello ha chiesto alle parti di precisare le conclusioni mediante note scritte; decorsi i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche, la causa verrà decisa.

### **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 1990 Sacfem è fuoriuscita dal perimetro del Gruppo Bastogi; a far data dal 1995 la Sacfem è stata acquisita e incorporata da Sofir's S.r.l. ("**Sofir's**"), il Gruppo Bastogi, dunque, ha dismesso ogni partecipazione in Sacfem da oltre 30 anni.

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

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. Bruno Occhini (è in corso una CTU medico-legale; l'udienza finale, all'esito della CTU, è prevista per il 27 luglio 2021);
  - o del sig. Benito Caporali (è in corso una CTU medico-legale; l'udienza finale, all'esito della CTU, è prevista per il 27 luglio 2021);
  - o del sig. Giancarlo Agnolucci (è in corso una CTU medico-legale; l'udienza finale, all'esito della CTU, è prevista per il 5 ottobre 2021);
  - o del sig. Antonio Colonna (nel giudizio è intervenuta INAIL, chiedendo la restituzione degli importi pagati a titolo di indennità professionale o rendita ai superstiti; è stata disposta CTU medico-legale; l'udienza per il giuramento del CTU è fissata per il 13 aprile 2021);
  - o del sig. Mario Rossi (nel giudizio è intervenuta INAIL, chiedendo la restituzione degli importi pagati a titolo di indennità professionale o rendita ai superstiti; è stata disposta CTU medico-legale; l'udienza per il giuramento del CTU è fissata per il 13 aprile 2021);
  - o del sig. Paolo Landini (è in corso lo scambio delle memorie ex art. 183 c.p.c.; la prossima udienza è fissata per il 22 giugno 2021 per la discussione sulle istanze istruttorie formulate dalle parti);
  - o del sig. Giancarlo Martini, avviato nel 2021 anche contro RFI-Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., altra convenuta in giudizio (la prima udienza è fissata per il 27 luglio 2021; 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; 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; gli Eredi Procelli hanno proposto appello incidentale

sulla parte della sentenza che ha dichiarato inammissibili per domande *iure proprio* dagli stessi formulate; dopo due udienze di discussione su nuovi documenti che le parti hanno chiesto di depositare, la Corte d'Appello ha fissato udienza di discussione per il 6 luglio 2021, assegnando alle parti termine sino al 18 giugno 2021 per il deposito di note finali.

- sono pendenti i termini per l'impugnazione della sentenza n. 245/2021 del 28 gennaio-22 febbraio 2021, con la quale il Tribunale di Milano ha condannato Bastogi al pagamento a favore degli Eredi Giusti dell'importo complessivo di Euro 958.220,00 a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale *iure hereditatis* e *iure proprio*, oltre interessi, rivalutazione e spese di lite. Allo stato, la sentenza non è stata messa in esecuzione. Bastogi impugnerà la sentenza nei termini.

Per completezza, si segnala che:

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

In tutti i giudizi in cui si era costituita in data anteriore al 30 luglio 2020 (e quindi anche nei giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali), Bastogi ha chiamato in causa Sofir's (quando non già convenuta in giudizio dagli stessi ricorrenti). In data 30 luglio 2020 Bastogi ha promosso un giudizio ordinario nei confronti di Sofir's, avanti il Tribunale di Milano, Sezione Imprese, domandando l'accertamento della responsabilità di Sofir's per i crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem (in tutte le cause in cui Bastogi non risultava costituita al 30 luglio 2020, incluse quelle promosse dagli eredi dei sigg.ri Colonna, Rossi e Landini e in quelle minacciate dall'INAIL e da eredi di ex lavoratori Saipem, inclusa quindi la causa Eredi Martini avviata a marzo 2021), e la condanna di Sofir's a tenere Bastogi indenne degli eventuali esborsi conseguenti alla pronuncia di eventuali decisioni di condanna contro Bastogi e a favore di uno o più degli ex lavoratori Sacfem o dei propri eredi, o dell'INAIL. Sono pendenti i termini per le memorie istruttorie; la prossima udienza si terrà il 6 luglio 2021 per la discussione sui mezzi di prova richiesti dalle parti.

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 davanti alla Corte di Appello, con lo svolgimento di un'apposita CTU, il Giudice 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, segnalando che, ai fini del pagamento, da tale importo andava detratta la somma di 7,4 milioni di euro già versata alla Società a seguito dell'emissione del decreto di acquisizione sanante del 2013. Nel febbraio del 2017, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia (i “Ministeri”) hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'Ordinanza sia nella 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 nella 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 di tale statuizione. Mediante apposito controricorso Sintesi ha chiesto alla Corte di Cassazione di rigettare il ricorso dei Ministeri e, con contestuale ricorso incidentale, ha domandato la caducazione dell'Ordinanza nella parte il giudice di merito ha omesso di decidere sulla domanda di Sintesi avente ad oggetto gli interessi relativi all'indennità di occupazione senza titolo. Nel marzo 2017, Itinera S.p.A., oltre a contraddire il ricorso in Cassazione del Ministero, ha chiesto, con ricorso incidentale condizionato, la riforma dell'Ordinanza nella parte in cui il giudice di merito determina l'indennità per l'occupazione senza titolo. Con apposito controricorso Sintesi ha quindi chiesto alla Corte di Cassazione il rigetto del ricorso incidentale condizionato presentato da Itinera S.p.A.

Nonostante ripetuti solleciti da parte di Sintesi, anche per il tramite dei propri legali, i Ministeri hanno omesso di dare esecuzione all'Ordinanza pur essendo la stessa esecutiva, oltre che passata in giudicato in relazione ai capi non oggetto di ricorso in Cassazione.

Nel 2017 Sintesi si è quindi vista costretta a rivolgersi al TAR Lombardia per ottenere l'ottemperanza dell'Ordinanza (ricorso RG 3033/2017).

Il suddetto ricorso per ottemperanza è stato deciso con la sentenza TAR Lombardia – Milano, Sez. III, 2 luglio 2018 n. 1645 (“Sentenza di Ottemperanza 2018”) con la quale, il Giudice ha disposto tra il resto quanto segue:

(i) ha ordinato ai Ministeri di dare esecuzione all'Ordinanza provvedendo al deposito della somma dovuta a titolo di indennità (i.e. 23.7 milioni di euro) presso la CDP Tesoreria entro 60 giorni dalla notifica della Sentenza;

(ii) per il caso di inadempimento, ha nominato quale Commissario ad acta;

(iii) ha condannato i Ministeri intimati al pagamento della penalità di mora (c.d. *astreinte*).

Sintesi ha notificato ai Ministeri la Sentenza di Ottemperanza il 2 luglio 2018, facendo così decorrere i termini per l'*astreinte*.

Il 5 settembre 2018, spirato il termine di 60 giorni assegnato dalla Sentenza di Ottemperanza ai Ministeri per il pagamento, Sintesi ha chiesto l'intervento del Commissario ad Acta.

Il Commissario ad Acta ha ordinato il deposito dell'importo di euro 23.7 mln individuando i capitoli di spesa da cui effettuare il prelievo.

Successivamente, il Provveditorato OO.PP è stato autorizzato non solo al deposito ma anche al pagamento del suddetto importo mediante l'emissione del cd SOP (ordine di pagamento speciale e, conseguentemente:

(i) in data 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 suddetto importo di 23.7 milioni di euro, sommato a quanto già versato dall'Amministrazione in occasione dell'emissione del decreto di acquisizione sanante per i medesimi titoli, ha esaurito l'intero indennizzo dovuto a Sintesi S.p.A. per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale dalla medesima patito);

(ii) in data 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.

Considerati i pagamenti intervenuti e sopra riportati, ad oggi i Ministeri devono ancora a Sintesi i seguenti importi:

(i) un importo a titolo di titolo di risarcimento del danno da occupazione illegittima come previsto dal capo dell'Ordinanza che è stato oggetto del ricorso in Cassazione (euro 13,4 milioni);

(ii) un importo a titolo di *astreinte*, che Sintesi ha calcolato, applicando i criteri stabiliti dalla Sentenza di Ottemperanza 2018, in euro 4.6 mln.

In merito all'indennità di occupazione illegittima, il 29 ottobre 2020 si è detenuta l'udienza di discussione della causa, successivamente alla quale la Prima Sezione della Corte di Cassazione, con ordinanza interlocutoria del 24 dicembre 2020, ha rimesso la decisione della causa alle Sezioni Unite della Cassazione davanti alle quali è stata fissata udienza per il giorno 11 maggio 2021.

In merito all'*astreinte*, Sintesi in data 8 aprile 2021 ha depositato apposito ricorso al Tar Lombardia (RG 555/2021) per ottenere l'esecuzione di quanto disposto dalla Sentenza di Ottemperanza 2018 con riguardo alla penale da ritardo chiedendo che i Ministeri siano condannati a pagarle l'importo di euro 4.6 mln.

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

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

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

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

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; 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; l'ultimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario, fissato per il giorno 27 marzo 2020, è stato rinviato a causa della sospensione dell'esecuzione degli sfratti disposta dalla decretazione d'urgenza sul contenimento dell'epidemia di Covid-19; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 29 aprile 2021.

Nel contesto sopra detto, la società, con atto del 24 aprile 2019, ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudizio è in corso di svolgimento. All'udienza del 19 febbraio 2021 sono state precisate le conclusioni e il giudice ha rinviato al 7 maggio 2021 ex art. 281 sexies cpc peraltro precisando di non avere ancora deciso se ammettere o meno la CTU.

## **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 2020 Bastogi detiene 13.339.580 azioni proprie, pari al 10,79% circa del capitale sociale (invariato rispetto al 31 dicembre 2019).

Al 31 dicembre 2020 risultano oggetto di pignoramento n. 2.410.000 azioni proprie detenute dalla Capogruppo. Il 3 agosto 2020, nell'ambito di un contenzioso legale, è stato infatti notificato ad alcuni istituti di credito un atto di pignoramento presso terzi a seguito del quale il giudice dell'esecuzione ha disposto la cessione sul mercato, da parte di un intermediario, di un pacchetto di azioni proprie detenute da Bastogi fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro.

## La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

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

Il documento si articola in tre aree di rendicontazione:

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

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

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.N.D.C.E.C.)<sup>3</sup>. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base a prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati<sup>4</sup>.

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

---

<sup>3</sup> C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009. Il documento - scaricabile dal sito [www.odcec.roma.it](http://www.odcec.roma.it) - esamina le modalità con cui determinare ed esporre le "informazioni attinenti all'ambiente e al personale".

<sup>4</sup> In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni della Global Reporting Iniziative (G.R.I), *Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate* (LA) versione 3.1. La Global Reporting Iniziative è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità, che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).



## LE PERSONE E IL LAVORO

### I Numeri del 2020

201	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
90	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
98%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
46%	di donne tra i dipendenti assunti a tempo indeterminato
66%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
8	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
1.233	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

### Premessa

I dati dell'anno 2020 risentono in modo significativo degli effetti della pandemia da Covid-19 sulle attività operative del Gruppo, ed in particolare sui settori dell'intrattenimento e alberghiero. Il confronto con l'anno precedente e la valutazione degli scostamenti deve pertanto tenere conto di questa situazione eccezionale.

### Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2020

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2020 e 2019.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2020		al 31 dicembre 2019	
	personale dipendente	collaboratori	personale dipendente	Collaboratori
Immobiliare	37	5	41	4
Intrattenimento	59	74	147	99
<i>di cui contratti dello spettacolo</i>	5		86	
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	9		13	
<i>di cui collaboratori Area Multisport</i>		69		96
<i>di cui lavoratori interinali (*)</i>	1		2	
Arte e Cultura	41	5	45	9
Altre attività	64	6	70	7
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	7		13	
<b>Totale personale Gruppo</b>	<b>201</b>	<b>90</b>	<b>303</b>	<b>119</b>

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

Al 31 dicembre 2020, nel Gruppo Bastogi lavorano 201 dipendenti (179 escludendo i contratti dello spettacolo, i contratti a chiamata e il lavoratore interinale del settore

intrattenimento) e 90 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'82% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport del Mediolanum Forum) e il 29% dei dipendenti, dei quali, l'8% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 32% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 11% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (18%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (20%), in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, tra cui Open Care - Servizi per l'Arte.

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

Il numero dei dipendenti è in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2019 per effetto principalmente della forte riduzione dei contratti nel settore spettacolo a causa della sospensione delle attività correlate alla pandemia da Covid 19. Anche il numero dei collaboratori risulta in riduzione, con una diminuzione più marcata nell'ambito dei servizi dell'Area Multisport, anch'essi limitati per effetto dell'emergenza sanitaria in corso.

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

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

<b>Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale</b>	<b>al 31 dicembre 2020 Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31 dicembre 2019 Gruppo Bastogi</b>
Tempo Indeterminato	<b>175</b>	<b>181</b>
<i>di cui donne</i>	80	79
Tempo Determinato	<b>26</b>	<b>122</b>
<i>di cui donne</i>	2	44
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	16	26
<i>di cui contratti spettacolo</i>	5	86
<b>Totale Personale dipendente</b>	<b>201</b>	<b>303</b>
Collaboratori in stage	2	5
Collaboratori Area Multisport	69	96

Altri Collaboratori	5	4
Amministratori con incarichi esecutivi	14	14

Al 31 dicembre 2020, l'87% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (il 97% escludendo i contratti dello spettacolo e i contratti a chiamata), e il 13% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata.

Rispetto all'anno precedente, la variazione più consistente è dovuta alla mancanza della quasi totalità dei contratti dello spettacolo.

Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta oltre il 30% della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (77% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.

Sono 2 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 2020. 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 2020**

<b>Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi</b>	<b>5</b>
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	2
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	3
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	4
<b>Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi</b>	<b>15</b>
<i>di cui dimissioni</i>	2
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	6
<i>di cui licenziamenti</i>	0
<i>di cui pensionamenti</i>	5
<i>di cui decessi</i>	2
<b>Tasso</b> (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>assunzioni</b> <b>11%</b>
<b>Turn over</b> (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>uscita</b> <b>8%</b>
<b>Tasso</b> (il tasso è negativo se < 100)	<b>del turnover</b> <b>-66%</b>
<b>Tasso</b> (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	<b>a 1 anno</b> <b>94%</b>
<b>Anni di anzianità media</b>	<b>16</b>

Nel 2020, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 99% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 66%.

Per quanto riguarda il 2020 si sono registrate 2 uscite per dimissioni volontarie, 6 uscite per conclusione di contratti a tempo determinato, 5 uscite per pensionamento e 2 decessi. Non vi sono stati licenziamenti.

Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 3 assunzioni a tempo indeterminato e 2 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 102 i contratti in ingresso e 102 quelli in uscita.

### **Utilizzo di ammortizzatori sociali**

A partire dal mese di aprile 2020, a causa delle restrizioni imposte alle attività produttive per fronteggiare la pandemia da Covid-19, le società del Gruppo hanno fatto ricorso agli ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale, Cassa Integrazione in Deroga, ecc.) per complessive 79.825 ore, così suddivise:

<b>Gruppo Bastogi</b> (ore di CIGO, FIS, Cassa in Deroga utilizzate)	<b>al 31 dicembre 2020</b>	
	<b>Totale ore</b>	
<b>Per settori di attività</b>	<b>79.825</b>	<b>100%</b>
Immobiliare	6.892	8,6%
Intrattenimento	41.339	51,8%
Arte e Cultura	9.185	11,5%
Altre attività minori	22.409	28,1%

### **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 2020 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2020 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 2020 e del 2019:

Infortuni sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	2020		2019	
	lavoro	Itinere	lavoro	Itinere
Numero infortuni nell'anno	4	0	2	0
Giornate perse per infortunio	133	0	85	0
Indice gravità	0,37	0	0,23	0
Indice frequenza	16,6	0	5,6	0

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

Nel 2020 si sono verificati 4 infortuni sul lavoro: 1 nel settore dell'arte, 1 nel settore intrattenimento, 1 nel settore immobiliare e 1 nell'attività alberghiera. Negli ultimi tre anni sono 7 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 233 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario <sup>5</sup>	2020	2019
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	1053	928
Tasso di assenteismo	2,3	1,8
Ore straordinario	6.761	13.375

Nel 2020 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta del 2,3%, senza sostanziali variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Le ore di straordinario complessive del 2020 sono state 6.761 (13.375 nel 2019), in media 34 (44 nel 2019) ore a persona. La riduzione rispetto all'anno precedente è riconducibile principalmente ai settori dell'intrattenimento e all'attività alberghiera che hanno risentito maggiormente delle riduzioni di attività dovute alle disposizioni volte al contenimento della pandemia da Covid-19.

### 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 2020. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2020	immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
			ra		
<b>Inquadramento</b>					

<sup>5</sup>La perdita di ore di lavoro per infortunio, malattia o sciopero, insieme alla presenza di infortuni sul lavoro, e un elevato numero di ore di straordinario sono considerate un possibile indicatore organizzativo del rischio da stress lavoro correlato. Statisticamente, le imprese di servizi mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva

Dirigenti	6	1	1	4	12
Quadri	12	8	4	6	30
Impiegati	17	28	25	32	102
Operai	2	7	11	15	35

<b>Titolo di studio</b>					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	15	14	13	10	52
Diploma media superiore e istituti professionali	18	25	24	43	110
Diploma media inferiore e elementare	4	5	4	4	17

<b>Fasce età e dinamiche generazionali</b>					
Età < 30 anni	0	3	1	11	15
Età compresa tra 30 e 50 anni	14	30	23	19	86
Età > 50 anni	23	11	17	27	78

<b>Età media</b>	<b>53</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>47</b>
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Il livello di istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 61% 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 2020 il 48% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, l'8% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 44% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 46,6 anni.

### **Aggiornamento e formazione**

Nel 2020 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria e non:

- n. 248 persone hanno seguito corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, in particolare il corso sul rischio biologico negli ambienti di lavoro Covid-19 e corsi di aggiornamento obbligatori per RLS e dirigenti ai sensi della sicurezza sul lavoro, per un totale di circa 371 ore;
- n. 1 persona ha frequentato un corso specialistico sulla doratura del legno, per un totale di 16 ore;
- n. 1 persona seguito un corso specialistico sugli Archivi della moda 1/2, per un totale di 24 ore;
- n. 2 persone hanno frequentato un corso specialistico "Storia e storie tessili tra Asia e Europa" di 30 ore, per un totale di 60 ore;
- n. 10 persone hanno frequentato un corso sull'antiriciclaggio di 3 ore, per un totale di 30 ore;
- n. 81 persone hanno partecipato a *webinar* gratuiti organizzati da Assolombarda durante il periodo di emergenza covid-19 su vari argomenti, tra i quali la sicurezza sul lavoro, gli ammortizzatori sociali, lo smart working, management e covid, cantieri e sicurezza, ecc. per un totale di 122 ore di aggiornamento;
- n. 5 persone hanno seguito un corso di Autocad di 32 ore, per un totale di 160 ore;

n. 6 persone hanno seguito un corso di inglese di 24 ore per un totale di 144 ore.

Nel 2020 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 dirigenti:

- corso di inglese di 30 ore per 7 dirigenti per un totale di 210 ore;
- formazione sul tema del market abuse di 4 ore per 8 dirigenti per un totale di 32 ore;
- formazione sul tema dei conflitti e la negoziazione di 4 ore per 8 dirigenti per un totale di 32 ore;
- formazione sul tema del regime di impresa di 4 ore per 8 dirigenti per un totale di 32 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 dei corsi specialistici già descritti.

L'investimento in formazione per l'anno 2020 si è attestato a circa il 50 % rispetto a quello sostenuto all'anno precedente (160.000 euro nel 2019). La riduzione è interamente imputabile alle limitazioni causate dalla pandemia da Covid-19. L'investimento si è attestato a circa lo 0,7% del costo totale del personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l'attivazione dei corsi, il dato di investimento include anche il costo del personale coinvolto nei corsi di formazione.

### ***Stagisti e Borse lavoro***

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

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

Nel corso del 2020, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 3 stage curricolari e 5 tirocini extracurricolari formativi. Di questi, 4 si sono svolti nei servizi per l'arte, 3 presso l'H2C Hotel Milanofiori e 1 presso la Società GDA Open Care Servizi. Tra gli stage attivati nel 2020, 1 si è trasformato in assunzione a tempo determinato.

### ***Diversità e pari opportunità***

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2020, nel Gruppo sono presenti in organico 2 dipendenti appartenenti a categorie protette (1 in Open Care e 1 in ForumNet).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Nessun'altra società del Gruppo raggiunge i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e non è quindi soggetta all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

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 Gruppo Bastogi	donne	al 31 dicembre 2020		al 31 dicembre 2019	
		totale	Donne	Totale	di cui donne
<b>Per settori di attività</b>					
		<b>179</b>	<b>46%</b>	<b>189</b>	<b>43%</b>
Immobiliare		37	32%	41	33%
Intrattenimento		44	52%	46	48%
Arte e Cultura		41	56%	45	56%
Altre attività minori		57	42%	57	35%
<b>Per inquadramento</b>					
Dirigenti e quadri		42	43%	41	41%
Impiegati		107	56%	105	55%
Operai		30	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.

### **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 2020 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 35 contratti part time (1 in meno rispetto allo stesso periodo del 2019). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 32 donne e 3 uomini.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2020, 2 dipendenti sono andate in congedo obbligatorio per maternità, per un totale di 1.502 ore, 5 dipendenti inoltre hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 538 ore.

Nell'arco dell'anno i dipendenti hanno utilizzato 3.830 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari.



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

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2020 il Gruppo Bastogi ha erogato ticket restaurant per un valore complessivo di 134.955 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 della Luna.

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 della Luna 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.

### **Iniziative per il personale a causa della pandemia COVID-19**

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

A partire dal 2 marzo è stata data la possibilità a tutti i dipendenti e collaboratori aventi diritto di svolgere le proprie attività in smart working grazie al collegamento con la rete aziendale da remoto, garantendo il rispetto del più alto profilo di sicurezza nella gestione delle connessioni. Si è pertanto passati in pochi giorni dal 5% al 100% di utenti abilitati all'accesso da remoto, con una media di circa 25 utenti collegati ogni giorno e un picco di 50.

Dal 16 marzo al 30 giugno 2020, il Gruppo ha promosso il progetto di comunicazione interna "Buongiorno Gruppo!", con l'obiettivo di stimolare i contatti e lo scambio tra le persone durante il difficile isolamento del primo lockdown.

L'iniziativa ha sollecitato la libera trasmissione di contributi personali - riflessioni, poesie, musica, video, foto - che sono stati successivamente condivisi con tutti i colleghi, tramite l'invio di una mail quotidiana.

I materiali sono poi stati raccolti e sintetizzati in un video che è stato inviato a tutti i dipendenti e collaboratori del Gruppo.

Le società del Gruppo che hanno dovuto ricorrere, a partire da aprile 2020, ad ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale, Cassa Integrazione in Deroga, ecc.) hanno stipulato accordi con le rappresentanze sindacali di categoria, riconoscendo le misure più favorevoli ai dipendenti, quali la possibilità di continuare a maturare i ratei per ferie e mensilità aggiuntive anche nei periodi di sospensione dal lavoro, l'attribuzione dei buoni pasto anche ai dipendenti in smart working, l'anticipo dell'indennità di disoccupazione ai lavoratori in attesa della relativa liquidazione da parte dell'INPS.

Nel mese di marzo è stata attivata una copertura assicurativa a favore di tutti i dipendenti e collaboratori che prevede un indennizzo a seguito di infezione da Covid-19. La polizza riconosce una diaria per le giornate di ricovero, un'indennità al momento delle dimissioni, in caso di ricovero in terapia intensiva, oltre ad un'assistenza post-ricovero.

A partire da maggio il Gruppo ha attivato, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra Influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

Nello stesso mese, prima del progressivo rientro delle attività in presenza, è stata richiesta ai dipendenti e collaboratori la partecipazione al corso di formazione su "Rischio Biologico negli ambienti di lavoro Covid-19", reso disponibile dal RSPP in modalità e-learning, valido anche come aggiornamento della Formazione Specifica Lavoratori.

All'inizio di settembre, il Gruppo ha offerto a tutti i propri dipendenti la possibilità di effettuare gratuitamente, su base volontaria, un tampone rino-faringeo. Lo screening è stato organizzato presso le sedi aziendali ed esteso a tutti i dipendenti e collaboratori, indipendentemente dalle condizioni lavorative (lavoro in presenza, Cassa Integrazione, smart working).

L'adesione è stata quasi totalitaria ed ha permesso di individuare 6 casi positivi al Covid-19.

Nel mese di dicembre, dopo aver consultato gli RSPP e i Medici Competenti, il Gruppo ha deliberato di adottare ulteriori iniziative volte ad assicurare la miglior sicurezza possibile degli ambienti di lavoro.

A tal fine, è richiesto ad ogni dipendente, in caso di positività al virus o di assoggettamento a quarantena obbligatoria in quanto contatto stretto di un caso positivo, di rientrare in ufficio solo se in possesso di esito negativo di un tampone molecolare. Il costo del tampone, qualora non coperto dal Servizio Sanitario Nazionale, è rimborsato dalla società di appartenenza, dietro presentazione di idonea documentazione di spesa.

A fine dicembre è stato comunicato che per l'anno 2021 i dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri) potranno usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (da 500 euro per i quadri a 1.000 euro per gli operai) rispetto a quelle contrattualmente spettanti.

I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.

Ogni società del gruppo ha adottato il proprio protocollo specifico in conformità con quanto previsto dai protocolli condivisi emanati dalle autorità per gli ambienti di lavoro e per le specifiche attività: per i cantieri, ristorazione, attività ricettive, palestre, piscine, spettacolo dal vivo, eventi. I protocolli hanno anche recepito le linee guida emanate e periodicamente aggiornate dalle autorità con le relative prescrizioni.

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

Pur operando in settori diversificati, le attività del Gruppo sono accomunate dalla capacità di creare valore. Il valore si riconosce nella coerenza tra la qualità, anche estetica, delle strutture e quella dei servizi, che si caratterizzano per varietà e originalità dell'offerta e, specialmente, per l'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 e del Palazzo del Ghiaccio in via Piranesi, rappresenta un simbolo della tradizione culturale, artistica e insieme produttiva della città di Milano. A partire dalla valorizzazione degli oltre 30 mila metri quadri – che includono i caveau destinati fin dagli anni '70 alla conservazione di tappeti, pellicce e oggetti preziosi, e del Palazzo del Ghiaccio, nato nel 1923 con il primato della più grande pista coperta in Europa, oggi trasformata in spazio multifunzionale - il complesso ha saputo evolvere nel tempo e convertirsi a nuove destinazioni d'uso, trasformandosi in luogo di produzione, incontro e scambio nei campi dell'arte e della cultura, intesa sia come capacità di innovazione e proposta progettuale, sia di promozione della sostenibilità e qualità degli stili di vita.

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

I Frigoriferi Milanesi sono la sede di "Open Care – Servizi per l'Arte", prima realtà a livello internazionale ad integrare in uno stesso luogo tutte le attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio artistico pubblico e privato. Open Care è particolarmente attiva e attenta 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 d'integrazione che lo caratterizza.

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

Dal 2014, grazie alla collaborazione con la fondazione madrilena Factum Foundation, è stato attivato il Lucida Lab Milano, 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.

Nel 2020, l'Istituto europeo di Design ha aperto una nuova sede ai Frigoriferi Milanesi. Tremila metri quadri che accolgono l'"Area Postgraduate led Milano" ovvero circa 250 studenti ogni anno, di 35 diverse nazionalità, per 13 Master.

Intorno ai servizi per l'arte di Open Care, e sotto il coordinamento di Frigoriferi Milanesi, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, sia delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2020, negli spazi di Frigoriferi Milanesi – oltre ad alcune società del Gruppo - erano presenti quindici realtà tra imprese, studi professionali, associazioni non profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d'artista - che si occupano di arte, comunicazione, editoria, filosofia, psicologia e cura di sé. Sono AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness; Archivio Ugo Mulas; Associazione per Filippo de Pisis; FARE; Fondazione Bruschetti per l'arte orientale e islamica; Fondazione Leddi; Greenpeace; IED; 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; Startuptalia.

Nel complesso si trovano inoltre il ristorante La Cucina dei Frigoriferi Milanesi, gestito dallo chef Marco Tronconi, che propone un menu innovativo con rivisitazioni della tradizione locale ed una speciale attenzione alla qualità e alla 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***

L'ottava edizione del festival Writers, dal titolo *In questo chiaroscuro nascono i mostri* ha inteso raccontare e rappresentare l'orrido. Non già quello che si manifesta apertamente come tale, bensì l'orrore e il sotterraneo che si celano dietro l'apparente normalità. Per questo scrittori, poeti e artisti visivi si sono prodotti nello sforzo di guardare dietro il chiaroscuro del quotidiano, dialogando con coloro che tutti i giorni sperimentano una qualche forma di oscurità e ne sono disorientati.

Raccontare, cantare, recitare, fotografare non significa necessariamente portare alla luce. Eppure ci è parso il modo più efficace per rischiarare i dubbi. Lo si è fatto attraverso il piacere di ascoltare storie che i media a larga diffusione tendono ad ignorare o sottovalutare.

Nel corso del 2020 erano in programma diversi eventi, ai quali il gruppo dei Frigoriferi Milanesi aveva lavorato che, a causa della pandemia in corso, non hanno potuto avere luogo.

Tra i più significativi: "Quattro incontri sul fascismo", in collaborazione con Gariwo /la Foresta dei Giusti e Philo; Pianocity Milano; per Bookcity la mostra e l'incontro "Tra Munari e Rodari" e la presentazione del libro "Manuale d'incanto" di Alessandra De Consoli; la seconda edizione della fiera mercato "Cinemarcord" a cura di Bloodbuster; una serata in onore di Paul Celan, in collaborazione con la Fondazione Mondadori.

Durante il periodo della pandemia alcune società del Gruppo, coordinate da Frigoriferi Milanesi, si sono riunite in una campagna di comunicazione social collettiva dal titolo **#Movimentofermo** per regalare attimi di cultura e di svago per chi era costretto a rimanere a casa.

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

Il Dipartimento di Conservazione e Restauro di Open Care – Servizi per l'Arte si è occupato del restauro di alcune importanti opere di **Giambattista Tiepolo**, esposte alla

mostra **Tiepolo. Venezia, Milano, l'Europa** presso le Gallerie d'Italia – Piazza Scala (30 ottobre 2020-21 marzo 2021 – prorogata fino al 2 maggio 2021), sede museale a Milano di Intesa Sanpaolo. Rimosse le ridipinture e la vernice ossidata, sono state riportate alla luce le brillanti cromie originali e i cangiantismi delle stoffe. Sono tornati a risplendere gli argenti, le perle ed i gioielli. Gli episodi narrati sono: *Ulisse scopre Achille tra le figlie di Licomede, Apollo scortica Marsia, Ercole soffoca Anteo* (1724).

La mostra è la più importante mai realizzata a Milano sul pittore veneziano. Con una quarantina di opere autografe esposte il percorso espositivo mette in evidenza la stretta relazione tra il grande maestro veneto e le sue committenze milanesi.

Nell'ambito del recupero della Cascina San Romano, cuore di Boscoincittà (un parco pubblico nato negli anni '70, su iniziativa di Italia Nostra, su terreni concessi dal Comune di Milano) si è proceduto recentemente al restauro e risanamento conservativo della grande stalla, affrontato con la supervisione della Soprintendenza alle Belle Arti e Paesaggio.

Durante questo restauro sulla lunetta del prospetto meridionale interno è emerso un disegno (povero, semplice ma chiaro) con una data - 1861 - e una Madonnina incoronata con Bambino molto rovinata. Il disegno è stato sottoposto a pulitura dalle restauratrici di Open Care che hanno fatto emergere il disegno completo.

Il Dipartimento di Logistica per l'Arte di Open Care ha lavorato all'allestimento della mostra *Vitaliano VI. L'invenzione dell'Isola Bella* visitabile fino a novembre 2021 a Palazzo Borromeo, sull'Isola Bella del Lago Maggiore. Gli esperti di logistica di Open Care hanno lavorato in piena sicurezza utilizzando i dispositivi di protezione individuale, coniugando in questo momento difficile - in cui la cultura e la valorizzazione del patrimonio artistico non si fermano - la sicurezza delle opere d'arte con quella degli operatori.

### *Bando Lucida*

E' proseguito nel corso del 2020 il restauro dell'opera vincitrice del Bando Lucida 2019-2021: *Assunzione della Vergine con i santi Benedetto, Tommaso e Giuliano* proposta dal Complesso Museale della Pilotta di Parma.

Al termine del restauro, l'opera sarà restituita alla Galleria Nazionale di Parma in occasione delle celebrazioni di Parma 2021 Capitale della Cultura, nomina assegnata nel 2020 ed estesa all'anno successivo.

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.

### *Partnership e sponsorizzazioni*

Open Care ha accompagnato da vicino la nascita e lo sviluppo della Collezione della Fondazione San Patrignano, nata dalla generosità di numerosi collezionisti, galleristi e artisti e dalla volontà di Gian Marco e Letizia Moratti. Dopo la manutenzione straordinaria delle opere, dei trasporti e degli allestimenti delle mostre alla Triennale di Milano, al MAXXI di Roma ed a Palazzo Vecchio di Firenze, Open Care ha trasportato ed allestito la collezione nel nuovo sito museale presso il PART di Rimini, inaugurato il 24 settembre del 2020 dal sindaco Andrea Gnassi, insieme alla cofondatrice di San Patrignano Letizia Moratti e al governatore della regione Stefano Bonaccini.

Il Dipartimento di Conservazione e Restauro di Open Care ha collaborato all'allestimento della mostra *Short-circuits* di Chen Zhen presso Pirelli HangarBicocca di Milano inaugurata il 14 ottobre 2020.

Oltre ai condition reports di tutte le opere, i restauratori di Open Care hanno realizzato numerosi interventi conservativi su molti degli oggetti che compongono le oltre venti installazioni su larga scala dell'artista.

Triennale Milano e Fondazione Cologni dei Mestieri d'Arte hanno dato il via ad una collaborazione della durata di un anno, per presentare nello spazio della Quadreria di Triennale il ciclo di mostre *Mestieri d'Arte e Design. Craft Culture*, importante occasione per porre un'attenzione inedita sulle arti applicate contemporanee e non solo.

Primo progetto della collaborazione è *Mirabilia*, che riunisce una serie di oggetti straordinari di grandi artigiani milanesi, tra eredità rinascimentali e alta manifattura contemporanea. Open Care si è occupata dei trasporti e dell'allestimento dell'esposizione in qualità di sponsor tecnico.

Entrambi già forti di expertise pluriennale e soluzioni studiate ad hoc per le esigenze peculiari del settore, i brand Fercam Fine Art e Open Care hanno dato vita a una collaborazione di altissimo valore aggiunto per la clientela del comparto del trasporto arte ed oggetti preziosi. La scelta di inaugurare insieme questa sinergia professionale deriva dalla consapevolezza di poter vantare da ambo le parti la stessa qualità eccellente nel servizio, lo stesso approccio di elevata professionalità, la stessa profonda passione per la tutela del patrimonio artistico internazionale.

Open Care è stata inserita fra gli highlights dell'edizione 2020 delle Giornate FAI d'Autunno, che permettono di aprire luoghi della cultura normalmente non accessibili al pubblico, e contribuiscono a sostenere l'azione di salvaguardia dei beni culturali italiani da parte del Fondo Ambiente Italiano.

Nelle giornate di sabato 16 e domenica 17 ottobre, gli spazi di Open Care presso i Frigoriferi Milanesi hanno aperto al pubblico per visite guidate accompagnate dai Volontari FAI. L'iniziativa ha riscosso un grande successo: più di 500 persone hanno avuto modo di visitare i Laboratori di Restauro e il Caveau di Open Care.

L'Amministratore Delegato di Open Care Elisabetta Galasso ha partecipato al talk *Follow the Paintings*.

*Follow the Paintings* è un documentario inchiesta di Alberto Gottardo, Francesca Sironi e Paolo Fantauzzi prodotto da Sky, che ha indagato il mercato dell'arte globale e le sue zone d'ombra.

Open Care è stata fra le realtà protagoniste dello 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.

Nel corso del 2020 Open Care ha stretto partnership con: Artshell, Fercam Fine Art, Art Rights Prize, Banca Cesare Ponti, Banca Consulia, Finarte Aste, Arte Generali.

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

Sono proseguite nel 2020 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 è tra i coordinatori scientifici del Master di primo livello Contemporary Art Conservation della stessa Accademia.

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.

Nel corso del 2020 si sono svolte altre collaborazioni di Open Care con enti di formazione: AITART - Associazione Archivi d'Artista, Fineco Bank (Master in Private Wealth Management), RCS Art Academy (Master in Management della Cultura e dei Beni Artistici), IGIIC – Gruppo Italiano International Institute of Conservation, IPSOA (Master Diritto e fiscalità dei mercati internazionali dell'arte), Valore Italia, 24 Ore Cultura, Politecnico di Milano.

Open Care ha ospitato per stage formativi studenti di 24 Ore Business School e di Formaziende Job Farm.

#### *Certificazioni, riconoscimenti e pubblicazioni*

Open Care è stata invitata a curare un panel dedicato alla valutazione delle collezioni istituzionali nell'ambito della terza edizione del RO.ME – Museum Exhibition, dal 25 al 27 novembre 2020, organizzata con il patrocinio di Commissione Europea, Ministero dei Beni Culturali, Ministero degli Esteri e Roma Capitale.

In questo confronto – moderato da Elisabetta Galasso, AD di Open Care – tra rappresentanti di rilevanti istituzioni culturali sono stati affrontati temi quali la classificazione dei beni artistici, la loro valorizzazione e le possibili diverse modalità di valutazione economica per gli asset culturali.

ROME Museum Exhibition è una piattaforma professionale e internazionale per le istituzioni e le aziende operanti nei musei, nei luoghi culturali e nell'arte, ideale per la condivisione di progetti e per le opportunità di business e networking.

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

Attraverso il Gruppo Forumnet, il Gruppo Bastogi è leader in Italia nella gestione di impianti polifunzionali per lo sport, la musica e lo spettacolo. Nato nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago (Milano), 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.

La stagione 2020 si è aperta con una ricca programmazione che ha visto esibirsi sul palco delle strutture tra gli altri Renato Zero, Halsey, Dream Theatre, Liam Gallagher, Jonas Brothers, gli spettacoli Disney on Ice e Notre Dame de Paris, e giocare sul parquet delle strutture le partite del Campionato di Serie A di basket e di Eurolega. In meno di due mesi si sono svolti 25 eventi aperti al pubblico con un'affluenza di più di 270.000 persone al Mediolanum Forum e 23 eventi aperti al pubblico con un'affluenza di più di 230.000 persone al Palazzo dello Sport.

L'attività si è interrotta il 23 febbraio a causa della Pandemia da Covid-19 e ciò ha significato riprogrammare e/o annullare circa 70 eventi già confermati nel 2020 al Mediolanum Forum e circa 40 al Palazzo dello Sport di Roma.

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

Nato nel 2003, con la denominazione Teatro della Luna, 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 e 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 e 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 spettatori, contribuendo in modo decisivo a sviluppare il mercato del musical e dell'intrattenimento dal vivo nel nostro Paese e confermandosi come punto di riferimento per lo spettacolo dal vivo a tutto tondo, non solo per il pubblico milanese ma anche per un ampio bacino di spettatori del Nord Italia e della Svizzera Italiana.

Il 10 febbraio è stato annunciato il cambio di denominazione del Teatro della Luna in Teatro Repower, a seguito di un accordo di titolazione con Repower Italia, Gruppo Svizzero attivo nel settore energy da oltre 100 anni. Nell'ambito di questo accordo, il Teatro Repower presenta al pubblico, oltre al nuovo nome, un nuovo concept di comunicazione ispirato alla mobilità elettrica e alla sostenibilità. L'operazione va oltre il puro ambito dei *namings rights*, caratterizzandosi come partnership tra due realtà che, nonostante i settori differenti di riferimento, condividono moltissimi valori: la qualità dei servizi, l'attenzione per la relazione, l'innovazione.

Il 2020 del Teatro Repower si è aperto con lo spettacolo de I Legnanesi *Non ci resta che ridere* (che aveva debuttato il 31 dicembre 2019) e prevedeva per la seconda parte del cartellone della stagione 2019/2020 ben 102 alzate di sipario da gennaio ad aprile; altri eventi erano programmati nei mesi di maggio e giugno, oltre a numerose opzioni e spettacoli già in vendita per la prima parte della stagione 2020-2021, come *Ficarra e Picone* e le eccellenze del circo contemporaneo mondiale di Le Cirque World's Top Performers con *Tilt*.

Fino al 22 febbraio, lo spettacolo de I Legnanesi ha ospitato oltre 38.000 spettatori in 38 repliche, quello di Andrea Pucci ha fatto registrare sempre il tutto esaurito nelle 6 repliche di gennaio e febbraio (lo stesso dato era già previsto per tutte le restanti 15 repliche programmate fino a maggio e poi rinviate).

L'attività, a causa dell'emergenza sanitaria, si è interrotta improvvisamente domenica 23 febbraio 2020 (quando era previsto lo spettacolo de I Legnanesi con oltre 1.200 biglietti venduti), e l'impegno immediato, mantenuto per tutto l'anno, è stato rivolto all'attenzione



verso gli spettatori, con informazioni puntuali e il contatto diretto telefonico, via e-mail e social network. Su 58 eventi programmati dopo il 22 febbraio, 24 sono stati annullati e 34 rinviati nei mesi seguenti, tra musical, concerti, comicità, family show e saggi. In particolare, il musical *Grease* è stato in un primo momento rinviato a settembre e poi, per il perdurare dell'emergenza sanitaria e le disposizioni in termini di capienza, spostato al 2021.

L'attività di riprogrammazione con il susseguirsi dei vari DPCM, ha determinato inizialmente uno stop fino al 15 giugno e, successivamente, la possibilità di riprendere le rappresentazioni con capienza ridotta. A settembre, pertanto, il Teatro Repower ha predisposto tutte le condizioni tecniche, organizzative e logistiche per riaccogliere in sicurezza gli spettatori a partire da metà ottobre e programmato un calendario di recupero di alcuni spettacoli sospesi e di nuove proposte. L'unico evento che ha potuto però svolgersi in presenza è stato l'*Hungarian Folk State Ensemble in I Mosaici di Liszt* il 18 ottobre; subito dopo infatti, il DPCM di fine ottobre (confermato da quelli successivi) ha determinato la chiusura dei teatri.

Nel mese di ottobre, inoltre, il palcoscenico del Teatro Repower ha ospitato la tappa finale della maratona social *Fermata Obbligatoria*, con tre momenti coreografici di straordinaria attualità nell'ambito del progetto *Italy Bares*, a supporto di Anlaid Lombardia. L'esibizione, senza pubblico, è stata trasmessa in diretta streaming su MyMovies.it e Repubblica TV.

Sempre nel mese di ottobre il palcoscenico del Teatro Repower ha ospitato l'evento di presentazione delle sei start up finaliste dell'edizione 2020 del Premio Speciale Repower, nell'ambito della decima edizione del "Premio Gaetano Marzotto", il riconoscimento più significativo a livello europeo per il mondo dell'innovazione.

Per il periodo delle festività natalizie, il Teatro Repower ha coinvolto alcuni artisti degli spettacoli annullati o rinviati per realizzare "video-regali", momenti di leggerezza ed emozioni dedicati agli spettatori. I Legnanesi, il cast di *Grease*, Andrea Pucci, gli artisti di *Tilt* e alcuni musicisti e interpreti dei concerti in cartellone hanno così regalato al pubblico dei contenuti inediti, diffusi tramite i canali social del Teatro Repower.

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

Dal 2003 parte del Gruppo ForumNet, Compagnia della Rancia è nata nel 1983 a Tolentino (Macerata), dove è tutt'ora presente il nucleo organizzativo e di produzione presso il settecentesco Teatro Vaccaj. Diretta dal fondatore Saverio Marconi, è la compagnia teatrale specializzata nella produzione e distribuzione di musical di riferimento in Italia e fornisce servizi di consulenza nell'ambito della gestione teatrale.

Nel corso dei primi due mesi del 2020, prima dello stop imposto dall'emergenza sanitaria Covid-19, Compagnia della Rancia è stata impegnata in 39 rappresentazioni andate in scena in 11 regioni italiane e 20 città, per un totale di 22.676 spettatori.

*Grease*, fenomeno pop che torna a grande richiesta di pubblico in ogni stagione, è andato in scena fino al 01/03/2020 e ha interrotto la parte finale del tour, rinviando così 21 repliche e 2 matinée dedicate alle scuole, per le quali era stato prodotto un "educational kit" a supporto degli insegnanti, per attività prima e dopo la visione dello spettacolo; il kit è il risultato di un progetto avviato con gli allievi del corso regionale per marketing e comunicazione dello spettacolo. Le date sospese di *Grease* sono state rinviate in un primo momento a settembre 2020 e, successivamente, per il perdurare dell'emergenza sanitaria, sono ancora in via di definizione. Il cast, nel periodo natalizio, ha inciso a distanza la canzone *Have Yourself a Merry Little Christmas*, che è stata diffusa sui canali social di

Compagnia della Rancia e del Teatro Repower attraverso un “video-regalo” per gli spettatori.

La sospensione degli spettacoli a seguito dei DPCM ha interessato anche gli spettacoli previsti nelle stagioni teatrali dei teatri La Fenice di Senigallia – dove Compagnia della Rancia si occupa della programmazione artistica e della promozione, attraverso una convenzione triennale rinnovata nel mese di dicembre - e Vaccaj di Tolentino – dove è in essere una convenzione biennale relativa alla gestione. L’impegno è stato orientato a garantire informazioni chiare e a mantenere un rapporto di fiducia con gli spettatori. Lo stop forzato ha interessato inoltre l’attività di Teatro Ragazzi, sia di produzione diretta sia di proposta per scuole e famiglie, che rappresenta uno dei cardini dell’azione di Compagnia della Rancia sul territorio.

Il 12 gennaio il teatro Vaccaj ha ospitato lo spettacolo per ragazzi *Storia del Principe alla ricerca della verità*; il 9 febbraio è stata la volta de *I 3 Porcellini*, *Un Musical Curvy*, prodotto da Rancia, che il 10 febbraio ha replicato per le scuole, visto l’alto numero di prenotazioni. A seguire una replica di *Cenerentola* a grande richiesta di pubblico il 16 febbraio. Questi appuntamenti hanno fatto registrare ben 1.113 spettatori, tra adulti e bambini.

Il 2 e 3 marzo sono state annullate a scopo precauzionale due matinée per le scuole di *Cenerentola* al Teatro Verde di Roma, che si preannunciavano esaurite, dopo gli spettacoli aperti alle famiglie il weekend precedente, che sono andati in scena regolarmente anch’essi esauriti. L’emergenza sanitaria ha determinato inoltre l’annullamento della replica prevista al Teatro Verde di Fabriano. Il musical *Cenerentola* è stato protagonista di una piccola iniziativa diffusa sui social con la creazione del “Gioco dell’Oca di Cenerentola”, per permettere a bambini e famiglie di giocare insieme ai personaggi della storia.

Nel periodo del lockdown totale, al Vaccaj, sono stati annullati gli spettacoli *Scuola di Magia* e *Il Gatto con gli Stivali*, programmati rispettivamente l’8 e 9 marzo e il 29 marzo e 2 aprile nell’ambito della stagione “A teatro con mamma e papà”, sempre nella formula “domenica per le famiglie” e successiva matinée dedicata alle scuole.

L’attività rivolta a scuole, associazioni e oratori attraverso i kit a supporto delle rappresentazioni amatoriali di *Pinocchio* e *Cercasi Cenerentola* è proseguita; due repliche di *Pinocchio* sono state effettuate a Camerota (SA) nel mese di agosto dall’Associazione “La meglio gioventù” e hanno visto in scena ragazzi dai 12 anni in su.

A maggio, primo caso in Italia per un musical teatrale, lo spettacolo *Pinocchio, Il Grande Musical* è approdato sulla piattaforma digitale Amazon Prime Video in collaborazione con DNC Entertainment, con una ripresa dello spettacolo realizzata nel 2005 al Teatro Repower e già trasmessa dalle principali reti televisive nazionali. La medesima ripresa è andata in onda il 26 e 27 dicembre su Rai 5, nell’ambito di un contratto di licenza preesistente.

Le attività 2020 prevedevano inoltre la cessione internazionale dei diritti di rappresentazione del musical *Pinocchio*, in Germania (debutto previsto maggio 2020) e Polonia (debutto previsto settembre 2020): per entrambe le licenze, a causa della situazione sanitaria, è stato concordato un rinvio al 2021.

L’attività sul territorio marchigiano e nell’ambito di consulenze per lo spettacolo dal vivo ha visto Compagnia della Rancia, costituita in ATI con Esserci Lab srl, aggiudicataria del bando di servizi di marketing, comunicazione e fund raising per la 57ma edizione del Macerata Opera Festival 2021.

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

I numeri della responsabilità nel 2020	
7.831 kg	le emissioni di CO2 risparmiate nel 2020 grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord
83.068 kg	le emissioni di CO2 complessivamente risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2021
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto

Nel Gruppo Bastogi la responsabilità verso la comunità e l'ambiente sono strettamente intrecciate e si traducono in un'attenzione concreta al territorio per verificare la qualità – ambientale, sociale, ed estetica – generata dagli impatti della propria presenza e attività, anche attraverso la risonanza lasciata nell'esperienza di vita delle persone.

Nel 2020 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 di iniziative per il consumo critico e lo sviluppo sostenibile del territorio.

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

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

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

Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano. A conferma della bontà di questa scelta, una serie di edifici già realizzati e altri in via di realizzazione hanno ottenuto e si candidano ad ottenere 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 CO<sub>2</sub>. La centrale è fornita di un sistema di controllo delle emissioni nell'ambiente che garantisce il monitoraggio continuato, evitando la proliferazione di impianti autonomi nei diversi edifici.

Nel 2020 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento è risultata dell'82,59%.

Nel 2020 sono stati prodotti 2.098,64 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,67% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,33% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.674,27 MWh, il 14,66% 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.<sup>11</sup>

Nel 2020 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 143 TEE relativi all'anno 2019. Questi titoli sono poi stati ceduti a una società specializzata nel mercato energetico.

#### *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 2020 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.255 KWh [msocom 1# msocom 1](#) al mese. Nel periodo tra marzo 2020 e febbraio 2021, l'impianto

<sup>11</sup> 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.

ha prodotto complessivamente 15.060 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di 7.831 Kg di CO<sub>2</sub> rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali<sup>12</sup> per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2021, il risparmio complessivo stimato è stato di 83.068 kg di CO<sub>2</sub>.

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

L'impianto geotermico a circuito aperto dell'edificio U27 a Milanofiori Nord utilizza acqua di falda come vettore termico per avviare il ciclo di lavoro della pompa di calore. Quest'ultima funziona prelevando l'acqua di falda poi immessa nella vicina roggia. 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 CO<sub>2</sub> tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione<sup>13</sup>. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

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

#### *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.

L'apporto più rilevante ha riguardato il sostanziale contributo economico al prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano.

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di raccordo autostradale, che consentano di migliorare la connessione tra l'area di Milanofiori Nord ed il Comune di Milano. Nel corso del 2020 sono stati prospettati al Comune di Assago e, suo tramite, alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle approfonditi studi sul traffico e nuove soluzioni viabilistiche che sono attualmente all'esame dei soggetti pubblici preposti.

<sup>12</sup> Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

<sup>13</sup> Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

In prossimità della stazione Milanofiori Nord, in aggiunta ai 663 parcheggi coperti di interscambio realizzati negli anni passati, nel 2020 sono proseguiti i lavori per incrementare la dotazione di parcheggi di interscambio con 170 nuovi posti auto, che saliranno a 240 con il completamento dell'edificazione residua.

### *Ambiente*

Nel 2020 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha presentato una manifestazione di interesse relativa al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale dell'area dell'ex Macello. Il team guidato da Brioschi è composto da 15 entità, per un totale di circa 50 esperti. Il progetto è stato selezionato tra i cinque finalisti.

Nel 2019 sono state svolte le 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 e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano). Nel 2020, ultimata la caratterizzazione, il Gruppo ha presentato il relativo progetto operativo di bonifica, che sarà preso in esame dalla conferenza di servizi.

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.

Dopo aver completato la sostituzione dei corpi illuminanti con lampade a LED nella piazza e nei parcheggi a raso e interrati del comparto Milanofiori Nord, nel 2020, per contenere ulteriormente i consumi di energia elettrica, è stato implementato un impianto di dimerizzazione del sistema di illuminazione nei parcheggi interrati.

Nel biennio 2019-2020 l'attività di relamping ha complessivamente generato una riduzione dei consumi elettrici di circa 965.821 KWh, 616.561 dei quali riferiti al 2020. Il dato risente parzialmente della riduzione delle attività causata dalla pandemia.

Nel corso del 2020 l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha migliorato il processo già intrapreso di riduzione dell'utilizzo della plastica. È quindi proseguito l'utilizzo di bicchieri in fibra di mais e di tovaglioli compostabili, così come quello delle bottigliette d'acqua dei minibar, realizzate per il 25% con PET riciclato.

La posateria monouso è stata sostituita con materiale compostabile e sono stati proposti ai clienti confezioni per la prima colazione in carta riciclata.

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

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

### ***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.

Nel 2019 è stato installato da Frigoriferi Milanese un nuovo gruppo frigo con tecnologia inverter che permette la modulazione di funzionamento dei motori per la riduzione dei consumi energetici.

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

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

### *Riforestazione e biodiversità*

Dal 2003 la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato per migliorare la biodiversità e l'ecosistema, creando un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari, sono stati messi a dimora oltre 20.000 alberi, tra alti fusti e arbusti per una superficie di circa 14 ettari di area boschiva. Di questi, 6.500 sono stati piantati a ridosso dei canali e dei fossi di scolo, nell'ambito di un finanziamento europeo per contrastare l'inquinamento delle falde acquifere attraverso l'utilizzo di piante come sistema fito-depurativo.

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha 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.

### *La coltivazione naturale*

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva a Rozzano, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, 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 circa 2760 q tra fieno, colza, mais, frumento ed erba medica.

Nel mese di novembre 2020 è stato realizzato un impianto di rosa canina con 10.200 piante su una superficie di circa 15.000 mq per la produzione di tralci con bacche destinate al mercato fioristico. La prima produzione è prevista per il 2023.

Nel 2020 è proseguita la collaborazione con la Cooperativa Agricola Sociale Madre Terra, alla quale la Società ha concesso, in comodato d'uso gratuito, 10.000 mq di terreno. 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. Il luppolo prodotto viene venduto ad un birrificio artigianale lombardo facilitando così la creazione di una filiera corta di produzione della birra.

Nel dicembre 2018 la Società Agricola Sant'Alberto ha avviato l'iter per la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI). La certificazione è divenuta effettiva a partire dal gennaio 2021.

Anche nel 2020 la Società ha ospitato gratuitamente un laboratorio per la lavorazione del miele, oltre a 150 arnie che producono miele di acacia, tiglio e millefiori, della Società Agricola Belè.

Si è rinnovata, inoltre, la collaborazione con Orto in Fiore, che organizza corsi di orticoltura biodinamica in una porzione di 300 mq, messa a disposizione gratuitamente dalla Società. I corsi si sono svolti sia in presenza che online.

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

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

Vengono utilizzate solo farine macinate a pietra provenienti dai migliori mulini d'Italia, tutte biologicamente certificate. I panificatori della Cascina Sant'Alberto di Rozzano sfornano ogni giorno un pane artigianale 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 impastati con semi, frutta secca, olive, zucca, cavolo nero, radicchio e altri ingredienti a coltivazione biologica 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, Centro Botanico, NaturaSì 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 2020 è stata influenzata dall'incremento di attività derivante dalla collaborazione con Cortilia, che seleziona e vende prodotti agricoli e artigianali di qualità, che ha permesso di compensare la progressiva interruzione dei rapporti con il cliente Bio c' Bon e le perdite di produzione dovute all'emergenza Covid-19 (riduzione del 40% degli ordini correlati alla ristorazione).

I forni sono alimentati in modo ecologico, a pellet prodotti con scarti di segheria di abete puro, provenienti dall'Austria e certificati EN PLUS ART 301 e DIN PLUS 7A008. Grazie a



un'elevata coibentazione, consentono una produzione di calore costante per diverse ore, anche a forno spento, e un risparmio energetico di circa il 60% rispetto a un forno tradizionale funzionante a corrente elettrica, con residui di combustione minimi, pari a 50 grammi di cenere al giorno per ciascun forno.

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

Nel 2020 Milanofiori 2000 ha concesso in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava (<https://www.nph-italia.org>) uno spazio di 200 mq in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store dedicato alla raccolta fondi per l'emergenza a Beirut, dove l'esplosione della zona del porto ha provocato oltre 200 vittime, migliaia di feriti e 300.000 sfollati.

La società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

Milanofiori 2000 ha inoltre concesso alla Fondazione, per tre mesi, un ulteriore spazio di 1.200 mq, da utilizzare come magazzino.

A partire dal 1 agosto 2020 Sintesi Spa (Bastogi) ha concesso in comodato gratuito all'Associazione Salvambiente <https://sites.google.com/site/salvambiente> una vasta porzione dell'area di sua proprietà in Trezzano sul Naviglio (Milano), proprietà costituita dallo specchio d'acqua e delle sponde del lago Mezzetta (ex Cava Mezzetta).

L'Associazione è un ente del terzo settore che gestisce già alcune attività nell'adiacente Parco del Centenario e ha chiesto e ottenuto il comodato con l'obiettivo di rendere partecipe un maggior numero di persone delle bellezze e ricchezze naturalistiche di quest'area.

L'associazione ha sinora svolto molte attività, tra cui la pulizia da rovi ed erbacce, la creazione di spazi di relax e di gioco, e ha concesso in sub-comodato porzioni di area a due associazioni di canoisti e a studiosi della fauna selvatica e creato spazi per il gioco dei bambini.

Dirigenti e consulenti e collaboratori del Gruppo hanno collaborato con la cooperativa "Il frantoio del Parco" (<https://www.chicomendes.it/frantoio-del-parco>) concessionaria di un uliveto secolare di 220 ettari e del relativo frantoio nel Parco Regionale della Maremma.

L'attività della cooperativa consiste nel recupero colturale e nella valorizzazione di un bene pubblico consistente in un uliveto secolare di 220 ettari e del Frantoio annesso in Località Alberese (Grosseto) nel Parco Regionale della Maremma. I terreni sono di proprietà dell'Ente Terre Regionali Toscane e sono stati dati in concessione alla cooperativa Il frantoio del Parco a seguito dell'aggiudicazione del Bando da parte dell'ATI di cui la cooperativa Il frantoio del Parco è capofila insieme a Legambiente e alla Coop sociale Chico Mendes (<https://www.chicomendes.it>). Il Gruppo ha supportato la cooperativa per ottenere dall'Ente Terre Regionali Toscane concedente sia una maggior durata della concessione sia la possibilità di scomputare dal canone lavori di miglioria dell'uliveto e del frantoio.

È proseguita la collaborazione con il Consorzio Almeno 331 e con RiMaflow ([www.rimaflow.it](http://www.rimaflow.it)), la Cooperativa Sociale di comunità di Trezzano sul Naviglio. Anche per il 2020, infatti, alcuni dipendenti del Gruppo hanno supportato questo progetto innovativo con consulenze in ambito legale, societario e tecnico edilizio. Inoltre, durante le prima e la seconda fase delle pandemie la società controllata Varsity ha messo a disposizione ha messo a disposizione i suoi capannoni di Trezzano per supportare la distribuzione di generi di prima necessità a famiglie bisognose dell'hinterland milanese. Queste distribuzioni sono state effettuate sia da Rimaflo (nell'ambito del progetto Qubi promosso da Fondazione

Cariplo) che da Fondazione Francesca Rava/NPH Italia che da Missioni Movimento di Vita Cristiana (<https://missionimvc.com>)

Sempre a Trezzano Varsity ha gratuitamente contribuito alla logistica di Amani (<http://www.amaniforafrica.it>), Associazione che opera prevalentemente a supporto di progetti di sviluppo in Kenya e Zambia.

Nel corso dell'anno, alcuni dipendenti del Gruppo hanno collaborato con GOEL - il Gruppo Cooperativo della Locride ([www.goel.coop](http://www.goel.coop)) che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta - prestando consulenze tecnico edilizie, legali e fiscali.

Un contributo costante a Comunità Nuova ([www.comunitanuova.it](http://www.comunitanuova.it)) è stato garantito dalla presenza in consiglio di esponenti del Gruppo Brioschi.

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

Nel dicembre 2020 Cortilia, il mercato online selezionatore di produttori agricoli e artigianali, ha promosso un'iniziativa a sostegno della ricerca scientifica della Fondazione Umberto Veronesi sui tumori pediatrici, donando 1 euro per ogni prodotto venduto tra quelli all'interno della vetrina dedicata al progetto. Il pane ai tre cereali prodotto dalla Cascina Sant'Alberto è risultato il prodotto più venduto, generando un contributo di 876 euro.

### *Pubblicazioni*

Il progetto dell'edificio per uffici "U3", a firma dello studio di architettura GBPA Architects e in costruzione a Milanofiori Nord, è stato inserito all'interno della pubblicazione "I maestri dell'architettura – Collector edition", n. 48, ed. Hachette e pubblicato su diversi siti specializzati, tra cui [arketipomagazine.it](http://arketipomagazine.it) e [infobuild.it](http://infobuild.it).

Insieme al progetto dell'edificio per uffici "U1", ad opera dello studio di architettura Park Associati, è stato inoltre pubblicato su [urbanfile.org](http://urbanfile.org).

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

All'interno del Mediolanum Forum di Assago (Milano) si trova una delle più grandi strutture sportive indoor d'Europa (20.000 mq), in cui si praticano varie discipline.

L'Area Multisport 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, 9 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 attrezzato.

Da marzo a giugno 2020 a causa della pandemia gli spazi sono stati necessariamente chiusi al pubblico ma la società ha attivato un servizio gratuito di allenamento online rivolto ai propri iscritti che ha permesso ai clienti di seguire quotidianamente una lezione da casa per tenersi in forma.

Nel mese di aprile 2020 la direzione del Gruppo Forumnet ha deliberato di riconoscere un compenso straordinario *una tantum* ai collaboratori che prestano la propria attività con contratti a chiamata per gli eventi presso il Mediolanum forum o di collaborazione sportiva presso l'area Multisport, attività sospese dall'emergenza Covid-19, al fine di esprimere un gesto concreto di vicinanza.

A partire dal mese di giugno 2020, è stato implementato il sistema di prenotazione obbligatoria on line per i clienti dell'Area Multisport, al fine di garantire il rispetto del numero massimo di utenti previsto dai protocolli specifici emanati dalle autorità per le singole attività. A partire dal mese di luglio 2020 il sistema di prenotazione è stato esteso anche alla piscina esterna "Beach forum", in modo da garantire una migliore gestione dei flussi all'ingresso evitando assembramenti.

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

Anche quest'anno il pane della cascina Sant'Alberto è stato consegnato all'associazione milanese "U.c.a.p.t.e. - Una casa anche per te" (<https://www.ucapte.it>) che si occupa di accoglienza di minori e di nuclei familiari sfrattati.

Compagnia della Rancia ha supportato anche nel 2020 il progetto *Italy Bares*, affiancando il team creativo e organizzativo per la realizzazione l'11 ottobre di *Fermata Obbligatoria*, maratona social a sostegno di Anlaid Lombardia (<https://anlaidslombardia.it>) che si è conclusa con uno spettacolo di danza sul palcoscenico del Teatro Repower in diretta su MyMovies.it. L'iniziativa digitale ha sostituito il previsto evento live a causa delle disposizioni sanitarie per il contenimento dell'emergenza Covid-19.

## **Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2020**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, Vi proponiamo di destinare il risultato d'esercizio pari a 301.672 euro come segue:

- il 5% pari a 15.084 euro a riserva legale;
- il residuo, pari a 286.588 euro a riserva per utili a nuovo.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi



## **159° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2020**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2021)**

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 31 dicembre 2020\*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	27.611	46.412
Proventi e altri ricavi	2	5.197	4.976
Variazione delle rimanenze	3	29.435	10.645
Costi per acquisto di beni	4	(1.026)	(1.416)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(33.683)	(10.675)
Altri costi per servizi	6	(14.751)	(20.468)
Costi per godimento beni di terzi	7	(163)	(245)
Costi per il personale	8	(9.050)	(11.735)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(8.175)	(9.100)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	10	(23)	(2.528)
Altri costi operativi	11	(4.906)	(4.427)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(9.534)</b>	<b>1.439</b>
Risultato da partecipazioni	12	(11)	(10)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	13	(27)	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(6.912)	(8.310)
- di cui non ricorrente		0	(557)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(16.484)</b>	<b>(7.010)</b>
Imposte dell'esercizio	15	686	35
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(15.798)</b>	<b>(6.975)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(15.798)</b>	<b>(6.975)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		(9.834)	(3.303)
Azionisti Terzi		(5.964)	(3.672)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	16		
Base		(0,143)	(0,063)
Diluito		(0,143)	(0,063)

\* 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 2020

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(15.798)</b>	<b>(6.975)</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(16)	(132)
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	1.186	425
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>1.170</b>	<b>293</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>(14.628)</b>	<b>(6.682)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	(9.231)	(3.199)
Azionisti terzi	(5.397)	(3.483)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020\*

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	69.425	72.855
Investimenti Immobiliari	18	119.571	122.874
Attività immateriali	19	225	224
Partecipazioni	20-21-22-23	129	134
Crediti verso società correlate	24	2.154	2.110
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	1.320	720
Attività per imposte anticipate	26	3.681	3.795
		<b>196.505</b>	<b>202.712</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	27	173.107	144.876
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	8.211	8.674
Crediti verso società correlate	30	56	58
Altri crediti ed attività correnti	31	6.193	3.926
Disponibilità liquide	32	9.538	18.645
		<b>197.122</b>	<b>176.196</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	33	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>393.687</b>	<b>378.968</b>

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



## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>31 dic 2020</b>	<b>31 dic 2019</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	34		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(10.496)	(10.496)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(21.622)	(18.400)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(3.451)	(4.016)
Utile (perdita) dell'esercizio		(9.834)	(3.303)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>5.192</b>	<b>14.380</b>
Capitale e riserve di terzi	35	45.289	50.990
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>50.481</b>	<b>65.370</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	161.916	116.696
Passività da leasing	38	40.869	41.556
Fondo rischi ed oneri	39	9.897	8.735
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.760	4.772
Passività per imposte differite	41	19.292	20.174
Altre passività non correnti	42	17.498	19.231
		<b>254.232</b>	<b>211.164</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	32.953	48.595
Passività da leasing	38	3.612	4.082
Debiti commerciali	44	33.413	28.885
Debiti tributari	45	4.069	3.804
Debiti verso società correlate	46	674	690
Altri debiti e passività correnti	47	14.253	16.378
		<b>88.974</b>	<b>102.434</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	33	0	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>343.206</b>	<b>313.598</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>393.687</b>	<b>378.968</b>

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

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro							
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(18.533)</b>	<b>(4.120)</b>	<b>17.446</b>	<b>55.952</b>	<b>73.398</b>
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)
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(21.703)</b>	<b>(4.016)</b>	<b>14.380</b>	<b>50.990</b>	<b>65.370</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro							
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(21.703)</b>	<b>(4.016)</b>	<b>14.380</b>	<b>50.990</b>	<b>65.370</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	0	(9.834)	603	(9.231)	(5.397)	(14.628)
Altre variazioni				81	(38)	43	(304)	(261)
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(31.456)</b>	<b>(3.451)</b>	<b>5.192</b>	<b>45.289</b>	<b>50.481</b>

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

## Rendiconto finanziario consolidato\*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2020	31 dic 2019
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		(15.798)	(6.975)
Svalutazioni di partecipazioni	12	11	10
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	13	27	129
Oneri finanziari	14	7.456	8.717
Proventi finanziari	14	(544)	(407)
Imposte sul reddito	15	(686)	(35)
Ammortamenti e svalutazioni	9	8.175	9.100
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-10-12	1.573	1.100
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	499	471
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate		(2.317)	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(29.934)	(11.116)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(2.790)	(87)
Incremento (decremento) delle passività correnti		4.571	(712)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(641)	(59)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(30.398)</b>	<b>(2.867)</b>
Oneri finanziari corrisposti		(6.397)	(8.566)
- di cui non ricorrente		0	(704)
Imposte sul reddito corrisposte		(322)	(4.271)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(37.117)</b>	<b>(15.704)</b>
- di cui non ricorrente		0	(704)
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.592)	(3.502)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(6)	(30)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(100)	448
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	18	3.150	7.240
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		0	(60)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>1.452</b>	<b>4.096</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento delle passività finanziarie		29.893	14.777
Variazioni delle passività finanziarie		(3.073)	(15.800)
Riacquisto azioni proprie da parte di controllata		(262)	(466)
Pagamento dividendi ai soci di minoranza da controllata		0	(786)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>26.558</b>	<b>(2.275)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>(9.107)</b>	<b>(13.883)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>18.645</b>	<b>32.528</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>9.538</b>	<b>18.645</b>

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

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

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

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

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2020	di cui parti correlate	31 dic. 2019	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.611	5	46.412	6
Proventi e altri ricavi	5.197		4.976	
Variazioni delle rimanenze	29.435		10.645	
Costi per acquisto di beni	(1.026)	(467)	(1.416)	(564)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)		(10.675)	
Costi per servizi	(14.751)	(3.284)	(20.468)	(2.763)
Costi per godimento beni di terzi	(163)		(245)	
Costi per il personale	(9.050)	(1.359)	(11.735)	(1.230)
Ammortamenti e svalutazioni	(8.175)		(9.100)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)		(2.528)	
Altri costi operativi	(4.906)		(4.427)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(9.534)</b>	<b>(5.105)</b>	<b>1.439</b>	<b>(4.551)</b>
Risultato da partecipazioni	(11)	(11)	(10)	(10)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(27)	(27)	(129)	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.912)	41	(8.310)	38
- di cui non ricorrente	0		(557)	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(16.484)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>(7.010)</b>	<b>(4.652)</b>
Imposte dell'esercizio	686		35	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(15.798)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>(6.975)</b>	<b>(4.652)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>(15.798)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>(6.975)</b>	<b>(4.652)</b>

## 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 Art Advisory, Frigoriferi Milanesi);
- 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 2020 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, pur in presenza di fattori di incertezza descritti 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, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 9,5 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020) cui si

aggiungono oltre 10 milioni di euro di finanziamenti garantiti, ottenuti da alcune società controllate nel corso del primo trimestre del 2021, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2021.

## **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 2020.

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

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che 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.

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.

Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo. 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 dell'IFRS 16 comporta l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso è contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

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

Nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. *past rent*), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo. Nel corso del presente esercizio, in applicazione di quanto riportato sono state contabilizzate perdite su crediti per complessivi 592 migliaia di euro relativi ad alcuni conduttori colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche dalla attuale situazione di emergenza sanitaria Covid-19.

## 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 6,10% ed il 13,65%. 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 7,5%.

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

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 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.

## **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 attribuibile 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. Successivamente sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## **Stime ed assunzioni**

La redazione del bilancio e delle relative note richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla attuale situazione legata alla pandemia Covid 19, 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 2020**

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque 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.

L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

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.

L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

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 sui flussi di cassa futuri. 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.

L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

Il 21 aprile 2020 è stata omologata una modifica al principio contabile internazionale IFRS3 - Business combinations. La modifica riguarda la definizione di "business" e aiuta le entità a determinare se un'acquisizione effettuata è un "business" o un gruppo di attività. In base alla nuova definizione un "business" è: "un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un'acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output". Le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento è stato omologato il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e

possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore l'introduzione del nuovo emendamento non ha comportato effetti sul presente bilancio consolidato.

### **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 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell'IFRS 9" che proroga la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2" che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L'emendamento si inserisce all'interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull'informativa finanziaria. L'emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

### **Esposizione degli importi nelle note esplicative**

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

### **Altre informazioni**

#### **Rapporti con la Pubblica Amministrazione**

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti dalle società appartenenti al Gruppo Bastogi nel corso dell'esercizio preso in esame.

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi Ricevuti	Data incasso	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Compagnia della Rancia srl	Ministero della Cultura	131.087		Saldo Contributo anno 2019 x Imprese prod. Teatrale (importo netto r/a incassato euro 125.841,31)
	Fondazione Pergolesi Spontini	31.194	22/01/2020	2° Acc. Contributo per Corso Performer 2018/2019
	Consorzio Marche Spettacolo	11.886	03/04/2020	Saldo MarchelInvita 2° annualità - progetto Big Fish Tolentino Ottobre 2018 (importo netto r/a incassato euro 11.410,00)
	Ministero della Cultura	190.392	13/07/2020	Acc.to Contributo anno 2020 x Imprese prod. Teatrale (importo netto r/a incassato euro 182.774,68)
	Fondazione Pergolesi Spontini	19.481	26/08/2020	2° Acc. Contributo per Corso Marketing 2019
	Regione Marche	30.200	17/09/2020	Assegnazione Contributi su Spettacoli dal Vivo 2018-2019 (importo netto r/a incassato euro 28.992,00)
	Ministero della Cultura	1.983	21/10/2020	Contributo VVFF su spese 2019
Milanofiori Energia spa	GSE - Gestore Servizi Energetici spa	37.466	28/05/2020	Assegnazione n. 143 Titoli di Efficienza Energetica (TEE - Certificati Bianchi) con comunicazione del 28/05/2020
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea tramite Regione Lombardia	7.691	17/03/2020	Imboschimento terreni agricoli
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	11.135	20/03/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	931	23/04/2020	Pratiche agricole campagna Soia e Riso
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	2.308	29/06/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	706	15/10/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	373	09/11/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	36.123	30/11/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	13.482	09/11/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente - Biodiversità
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	57.684	30/11/2020	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente - Biodiversità
<b>TOTALE</b>		<b>584.123</b>		

A titolo informativo si segnala peraltro che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti:

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
All Events spa	Agenzia delle Entrate	14.333	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 DL n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	28.666	26/11/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 DL n. 137/2020
	Agenzia delle Entrate	1.786	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
Bastogi spa	Agenzia delle Entrate	1.440	01/10/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	15.950	16/12/2020	Credito d'imposta "Canoni di locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività di impresa" ex articolo 28 DL n. 34/2020
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Agenzia delle Entrate	1.578	01/10/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	23.500	16/12/2020	Credito d'imposta "Canoni di locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività di impresa" ex articolo 28 DL n. 34/2020
Camabo Bologna srl	Agenzia delle Entrate	1.148	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
Cascina Sant'Alberto srl	Agenzia delle Entrate	215	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
Compagnia della Rancia srl	Agenzia delle Entrate	7.269	29/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Ministero della Cultura	19.462	18/12/2020	Contributo Emergenza COVID DM 24/11/2020 n. 534 (importo netto r/a incassato euro 18.681,52)
	Regione Marche	1.346	30/12/2020	Fondo Emergenza Cultura L.R.20/2020
	Agenzia delle Entrate	859	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
DueB srl	Agenzia delle Entrate	698	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
	Agenzia delle Entrate	814	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
Forum ssrl	Agenzia delle Entrate	2.000	14/07/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	4.000	26/11/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 137/2020
	Presidenza del Consiglio dei Ministri	3.000	17/12/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 157/2020
	Agenzia delle Entrate	817	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
Forumnet spa	Agenzia delle Entrate	150.000	24/12/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 137/2020
	Agenzia delle Entrate	15.304	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
Frigoriferi Milanesi srl	Agenzia delle Entrate	30.488	29/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	7.376	29/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	6.151	01/07/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
	Agenzia delle Entrate	3.264	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Agenzia delle Entrate	1.002	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
	Agenzia delle Entrate	288	01/10/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
H2C srl in liquidazione	Agenzia delle Entrate	2.522	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	45.460	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	2.033	01/10/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	68.190	26/11/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	22.730	09/12/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
Live Forum srl	Agenzia delle Entrate	2.000	30/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	4.000	26/11/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 137/2020
Maimai srl	Agenzia delle Entrate	19.005	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
MilanoFiori 2000 srl	Agenzia delle Entrate	51.057	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
Muggiana srl	Agenzia delle Entrate	2.000	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
Open Care spa	Agenzia delle Entrate	14.341	03/07/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	38.399	16/12/2020	Credito d'imposta "Canoni di locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività di impresa" ex articolo 28 DL n. 34/2020
	Agenzia delle Entrate	1.243	31/12/2020	Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 DL n. 34/2020
Open Care Restauri srl in liq.	Agenzia delle Entrate	5.871	11/08/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
Open Care Art Advisory srl	Agenzia delle Entrate	3.203	30/06/2020	Cancellazione / Stralcio debito IRAP 2019
Sisca Manna srl	Agenzia delle Entrate	3.851	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
Varsity srl	Agenzia delle Entrate	14.417	25/06/2020	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 34/2020
<b>TOTALE</b>		<b>643.077</b>		

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 27.611 migliaia di euro (46.412 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi per attività di Intrattenimento	7.872	21.251
Ricavi per affitti attivi da terzi	7.652	8.076
Ricavi per servizi per l'Arte e cultura	4.682	6.441
Ricavi per cessione unità immobiliari	3.405	2.799
Ricavi per altre prestazioni di servizi	1.455	1.654
Ricavi per servizi alberghieri	975	4.564
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	879	944
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	657	638
Altri ricavi	34	45
<b>TOTALE</b>	<b>27.611</b>	<b>46.412</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Eventi	2.620	10.302
Advertising	1.777	3.901
Affitti	1.148	1.219
Area Multisport	1.000	2.055
Produzione di spettacoli teatrali	710	1.560
Altro	617	2.214
<b>TOTALE</b>	<b>7.872</b>	<b>21.251</b>

La diminuzione dei ricavi relativi all'attività di intrattenimento è principalmente attribuibile alle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19 che hanno determinato 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). Già dal 23 febbraio 2020 le strutture del Gruppo Forumnet sono state chiuse al pubblico (l'ultimo evento aperto al pubblico al Mediolanum Forum si è tenuto il 16 febbraio 2020) e sostanzialmente protrattasi sino ad oggi con una breve parentesi solamente nel periodo estivo, quando alcune attività, peraltro marginali hanno potuto aprire al pubblico seppur con le limitazioni imposte dal contesto di emergenza sanitaria.

Gli affitti attivi a terzi ammontano a 7.652 migliaia di euro (8.076 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (7.341 migliaia di euro rispetto a 7.777 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

La riduzione degli affitti attivi a terzi è principalmente dovuta alla cessazione di alcuni contratti di locazione minori presso le medio-piccole superfici commerciali di Assago di proprietà di Milanofiori 2000 ed alla cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori perfezionata da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel mese di 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.

Come indicato in Relazione sulla gestione, a seguito della pandemia, nell'ambito del settore Immobiliare il gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Alla data di preparazione del presente bilancio sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori per complessivi 1,4 milioni di euro (di cui 0,6 milioni di competenza dell'esercizio 2020 e relativi a *past rent*) mentre sono in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito della c.d. "seconda ondata epidemica", i cui effetti non sono al momento quantificabili. Da un punto di vista finanziario, nelle more della definizione dei singoli accordi, si è comunque registrato un generale rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione nell'ambito del settore Immobiliare. Si vedano anche le note 11 e 29 per maggiori informazioni.

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (MI) ed alla vendita di un appartamento e due posti auto parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2. Il periodo comparativo include 1.600 migliaia di euro relativi alla vendita di un'area edificabile di circa 1.000 mq a Milanofiori Nord sulla quale insisteva un edificio realizzato "in precario" con funzione di "casa campione".

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 253 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (792 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

I ricavi per servizi per l'arte e cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanese. La diminuzione dei ricavi è riconducibile principalmente alle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19 che ha determinato la sospensione delle attività inerenti i servizi per l'arte presso le strutture del Palazzo del Ghiaccio e Frigoriferi Milanese. Si veda a tale proposito la Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

I ricavi per altre prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 1.005 migliaia di euro (1.065 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 320 migliaia di euro (444 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi alberghieri si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni. La diminuzione dei ricavi deriva in maniera significativa delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19. Per una disamina puntuale degli accadimenti che hanno coinvolto la gestione alberghiera dall'inizio dell'emergenza sanitaria ad oggi si veda a tale proposito la Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

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

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

## 2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 5.197 migliaia di euro (4.976 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 2.317 migliaia di euro alla plusvalenza relativa alla vendita del lastrico solare e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa di via Pichi a Milano di proprietà della società controllata Sintesi;
- per 577 migliaia di euro a contributi a fondo perduto in conto esercizio ex DL 34/2020 per COVID-19 ricevuti da alcune società del Gruppo;
- per 354 migliaia di euro a rimborsi assicurativi ricevuti principalmente dalla società Milanofiori 2000 (317 migliaia di euro);
- per 349 migliaia di euro a contributi in conto esercizio corrisposti da diversi soggetti, tra cui il Ministero dei Beni Culturali e la Regione Lombardia, alle società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet) e Società Agricola Sant'Alberto.

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

Nel periodo comparativo la voce comprendeva la plusvalenza, pari a 3.003 migliaia di euro, realizzata da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori.

## 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 29.435 migliaia di euro (positivo per 10.645 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2019 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 32.920 relativo 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;
- un incremento di 736 migliaia di euro da parte di Milanofiori 2000 per attività di sviluppo dell'area boschiva del complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di 2.847 migliaia di euro relativo alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 889 migliaia di euro relativo alla vendita di un appartamento e due posti auto presso l'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- un decremento di 499 migliaia di euro relativo a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari (1.084 migliaia di euro) al netto degli utilizzi del fondo svalutazione (585 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, il tutto in un contesto generale di pandemia Covid-19.

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 1.026 migliaia di euro (1.416 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 508 migliaia di euro principalmente ai costi di acquisto delle materie prime (gas per 467 migliaia di euro ed energia elettrica per 41 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della società consolidata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord. Queste forniture sono realizzate da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia;
- per 202 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 133 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 91 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet;
- per 79 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 13 migliaia di euro a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

La riduzione rispetto al periodo comparativo è dovuta sia ai minori costi sostenuti per l'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento delle attività alberghiera e intrattenimento a seguito delle chiusure delle strutture per le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19, sia alla riduzione dei costi di approvvigionamento delle materie prime (gas ed energia elettrica) utilizzate dalla centrale di cogenerazione gestita dalla controllata Milanofiori Energia, attribuibile in parte alla variabile prezzo e in parte a minori volumi conseguenti il fermo di alcune attività operanti nel comparto di Milanofiori Nord causa l'emergenza sanitaria Covid-19.

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

La voce ammonta a 33.683 migliaia di euro (10.675 migliaia di euro nel 2019) 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 14.751 migliaia di euro (20.468 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	1.259	3.697
Energia elettrica ed altre utenze	2.442	2.990
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.853	2.759
Prestazioni tecniche e amministrative	1.047	1.067
Manutenzione immobili	1.038	1.777
Prestazioni legali e notarili	819	727
Prestazioni varie da terzi	706	1.425
Assicurazioni e fideiussioni	676	670
Prestazioni revisione contabile	458	478
Spese condominiali e comprensoriali	446	421
Spese pulizia	388	692
Servizio di sorveglianza	322	373
Commissioni e spese di intermediazione	194	413
Pubblicità e comunicazione	54	136
Spese per operazioni doganali	94	107
Accantonamenti per altri costi per servizi	36	0
Altri costi	1.919	2.736
<b>TOTALE</b>	<b>14.751</b>	<b>20.468</b>

La voce “servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali” accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet e i costi di produzione degli eventi teatrali. La riduzione dei costi è principalmente riconducibile agli effetti della pandemia di Covid-19 che ha determinato la chiusura delle strutture utilizzate per l’attività di intrattenimento dalle società del gruppo Forum.

Le voci “Energia elettrica ed altre utenze”, “Spese di pulizia” e “Commissioni e spese di intermediazione” si riducono a seguito della chiusura delle strutture relative all’attività di intrattenimento gestite dal gruppo Forum e dell’attività alberghiera gestita da H2C Gestioni a fronte delle disposizioni COVID-19 come in precedenza descritto.

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 nella voce “Manutenzioni immobili” è principalmente attribuibile ai minori interventi manutentivi effettuati nelle strutture utilizzate dall’attività di intrattenimento a seguito della chiusura delle stesse per far fronte alle disposizioni COVID-19.

Anche la voce “Prestazioni varie da terzi” risente degli effetti conseguenti le disposizioni COVID-19 ed in particolare si riferisce principalmente alla diminuzione dei compensi per collaborazioni sportive a seguito della sospensione delle attività presso la struttura Medionalum Forum e ai minor eventi effettuati nell’ambito del settore attività arte e cultura.

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

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

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

## 7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 163 migliaia di euro (245 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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.

## 8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 9.050 migliaia di euro (11.735 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Salari e stipendi	6.429	8.430
Oneri sociali	2.043	2.657
Costi per TFR	559	578
Altri costi per il personale	19	70
<b>TOTALE</b>	<b>9.050</b>	<b>11.735</b>

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

La riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta principalmente alla riduzione di organico (principalmente riferita a contratti di scrittura teatrale e contratti a chiamata) anche in ragione della minore attività conseguente la pandemia di Covid19 oltre che a utilizzi di ferie da parte del personale in forza e sussidi statali ricevuti a sostegno dei lavoratori, tra cui il Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria, messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di COVID-19.

Al 31 dicembre 2020 i dipendenti del Gruppo sono 200 (301 al 31 dicembre 2019).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Categoria:		
- dirigenti	12	11
- quadri	30	33
- impiegati	101	100
- operai	36	45
- contratti di scrittura teatrale stagionale	5	86
- contratti intermittenti o a chiamata	16	26
<b>TOTALE</b>	<b>200</b>	<b>301</b>

Il numero medio dei dipendenti (full time equivalent) nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 189, rispetto a 208 dell'esercizio precedente.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 8.175 migliaia di euro (9.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ammortamento attività materiali	8.373	9.010
Ammortamento attività immateriali	62	213
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	(260)	(123)
<b>TOTALE</b>	<b>8.175</b>	<b>9.100</b>

La riduzione della voce “Ammortamento attività materiali” rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta principalmente alla conclusione del processo di ammortamento dei fabbricati di via Watteau a Milano di proprietà della società controllata L’Orologio e di parte degli arredi dell’albergo gestito da H2C Gestioni.

I ripristini di valore ammontano a 260 migliaia di euro (123 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono all’adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2020.

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 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” 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 4.906 migliaia di euro (4.427 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
IMU	2.414	2.328
Altre imposte e tasse	575	1.030
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi	147	138
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	1.130	293
Altri accantonamenti (rilasci) per costi operativi	424	102
Altre spese	216	536
<b>TOTALE</b>	<b>4.906</b>	<b>4.427</b>

La voce “Svalutazione per rischi e perdite su crediti” ammonta a 1.130 migliaia di euro e include:

- per 592 migliaia di euro gli oneri derivanti dall'eliminazione contabile di alcuni crediti da locazione maturati nel corso del 2020 (c.d. *past rent*) ai quali il Gruppo ha rinunciato al fine di agevolare alcuni conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche dall'attuale situazione di pandemia di Covid-19;
- per la parte residua prudenziali adeguamenti di alcuni crediti sulla base delle perdite attese (*expected credit losses*), anche in ragione della menzionata pandemia che sta creando difficoltà per una parte delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo con conseguenti potenziali effetti sui relativi rischi di credito.

La voce "Accantonamenti per altri costi operativi" è relativa a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

## 12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 11 migliaia di euro (negativo per 10 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) imputabile sostanzialmente ai risultati negativi, pro quota conseguiti dalle partecipazioni in società collegate e in joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto.

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

La voce in oggetto che evidenzia un valore netto negativo di 27 migliaia di euro (negativo per 129 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	50	(129)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(68)	0
Rende One srl	(9)	0
<b>TOTALE</b>	<b>(27)</b>	<b>(129)</b>

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

## 14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 6.912 migliaia di euro (8.310 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	53	51
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	30
- proventi vari	491	326
- di cui non ricorrenti	0	47
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>544</b>	<b>407</b>
Oneri finanziari		
- Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(36)	0
- Verso altri	(7.420)	(8.717)
- di cui non ricorrenti		(604)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(7.456)</b>	<b>(8.717)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(6.912)</b>	<b>(8.310)</b>

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 421 migliaia di euro.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 7.420 migliaia di euro (8.717 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Al 31 dicembre 2019 la voce includeva oltre a 345 migliaia di euro di oneri relativi alla sottoscrizione di strumenti derivanti (CAP) sostenuti da Milanofiori Sviluppo, anche oneri di natura non ricorrente per 604 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. Al netto dei minori oneri non ricorrenti, la riduzione residuale è dovuta principalmente agli effetti positivi delle migliori condizioni di tasso ottenute dalla suddetta ridefinizione dei termini dell'esposizione del Gruppo Brioschi nei confronti di BNL, nonché alla minore esposizione debitoria complessiva media nel corso dell'esercizio per effetto dei rimborsi avvenuti nel 2019.

## 15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Imposte correnti	(163)	(593)
Imposte anticipate/differite	769	707
Imposte relative ad esercizi precedenti	80	(79)
<b>Imposte</b>	<b>686</b>	<b>35</b>

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

- IRAP per 134 migliaia di euro;
- IRES per 29 migliaia di euro.

Le imposte anticipate/differite passive includono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2020 conseguenti le rateizzazioni di alcune plusvalenze da cessione di asset immobiliari effettuate negli anni precedenti da società del Gruppo.



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	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(16.484)</b>	<b>(7.010)</b>
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>	<b>(3.956)</b>	<b>(1.682)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	879	1.684
Effetti fiscali su differenze temporanee	501	(1.747)
(Rilevazione)/Eliminazione Imposte anticipate su perdite pregresse	1.837	1.129
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(739)</b>	<b>(616)</b>
IRAP	134	502
Imposte esercizi precedenti	(81)	79
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(686)</b>	<b>(35)</b>

## 16. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	(15.798.404)	(6.974.534)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<b>(15.798.404)</b>	<b>(6.974.534)</b>
<b>Numero di azioni</b>		
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	110.273.264	110.273.264
Utile (perdita) per azione - Base	(0,143)	(0,063)
- Diluito	(0,143)	(0,063)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 69.425 migliaia di euro (72.855 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>120.080</b>	<b>49.563</b>	<b>18.574</b>	<b>188.217</b>
Incrementi	131	459	479	1.069
Decrementi	0	0	(121)	(121)
Riclassifica	344	237	(135)	446
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>120.555</b>	<b>50.259</b>	<b>18.797</b>	<b>189.611</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>(57.572)</b>	<b>(40.406)</b>	<b>(17.055)</b>	<b>(115.033)</b>
Ammortamenti	(2.779)	(1.558)	(598)	(4.935)
Decrementi	0	0	116	116
Riclassifica	(7)	(126)	128	(5)
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(60.358)</b>	<b>(42.090)</b>	<b>(17.409)</b>	<b>(119.857)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>(192)</b>	<b>(137)</b>	<b>0</b>	<b>(329)</b>
Svalutazioni	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(192)</b>	<b>(137)</b>	<b>0</b>	<b>(329)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>62.316</b>	<b>9.020</b>	<b>1.519</b>	<b>72.855</b>
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>60.005</b>	<b>8.032</b>	<b>1.388</b>	<b>69.425</b>

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 64.158 migliaia di euro e si riferiscono:

- Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
  - immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 20.668 migliaia di euro);
  - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 1.480 migliaia di euro);
  - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 499 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
  - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 15.701 migliaia di euro);
  - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 5.857 migliaia di euro);
  - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 460 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 2020 di 598 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
  - albergo ad Assago (Milano) detenuto in lease-back dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 13.639 migliaia di euro);
  - centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile 31 dicembre 2020 di 4.289 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalle società controllate DueB quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 967 migliaia di euro).

Oltre ai beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali la voce include diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo. Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 2.916 migliaia di euro) ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati".

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo verifica annualmente, a *fortiori* quest'anno in presenza di un contesto economico indebolito dall'emergenza sanitaria, 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%.

I piani aziendali alla base dei flussi di cassa previsionali hanno tenuto conto delle condizioni attuali di pandemia di Covid-19.

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
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>26.035</b>	<b>5.790</b>	<b>3.880</b>	<b>35.705</b>
Incrementi	14		199	213
Decrementi				0
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>26.049</b>	<b>5.790</b>	<b>4.079</b>	<b>35.918</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>(8.099)</b>	<b>(4.031)</b>	<b>(3.203)</b>	<b>(15.333)</b>
Ammortamenti del periodo	(1.231)	(408)	(387)	(2.026)
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(9.330)</b>	<b>(4.439)</b>	<b>(3.590)</b>	<b>(17.359)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>17.936</b>	<b>1.759</b>	<b>677</b>	<b>20.372</b>
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>16.719</b>	<b>1.351</b>	<b>489</b>	<b>18.559</b>

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

Per quanto attiene gli immobili, si rimanda a quanto già indicato in precedenza con riferimento alla valutazione del patrimonio immobiliare.

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 119.571 migliaia di euro (122.874 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>145.748</b>	<b>28.849</b>	<b>174.597</b>
Incrementi	539	168	707
Decrementi	(1.223)	0	(1.223)
Riclassifica	(15)	0	(15)
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>145.049</b>	<b>29.017</b>	<b>174.066</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>(26.508)</b>	<b>(18.303)</b>	<b>(44.811)</b>
Ammortamenti del periodo	(2.154)	(1.284)	(3.438)
Decrementi	399		399
Riclassifica	7	0	7
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(28.256)</b>	<b>(19.587)</b>	<b>(47.843)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>(6.912)</b>	<b>0</b>	<b>(6.912)</b>
Svalutazioni del periodo	0	0	0
Ripristino di valore	260	0	260
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(6.652)</b>	<b>0</b>	<b>(6.652)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2020</b>	<b>112.328</b>	<b>10.546</b>	<b>122.874</b>
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>110.141</b>	<b>9.430</b>	<b>119.571</b>

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2020 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi si riferiscono principalmente per 304 migliaia di euro all'acquisto di un immobile a Milano da parte della società Varsity oltre ad oneri di urbanizzazione attribuibili ad alcune porzioni immobiliari del complesso di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà Milanofiori 2000.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche la quota relativa al terreno dell'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2020, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 30.489 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 (Milano). Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE, YARD e COLLIERS, al 31 dicembre 2020 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 160,6 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 119,6 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)	33.013	2.804	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.169	2.788	5% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.682	643	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	507	7%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	5.397	851	16%

(\*) *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.*

(\*\*\*) *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 225 migliaia di euro rispetto a 224 migliaia di euro al 31 dicembre 2019 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto. La voce comprende inoltre i diritti d'uso dei contratti di leasing operativo di Bastogi relativo ad un software (valore netto contabile al 31 dicembre 2020 di 17 migliaia di euro).

## 20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2020, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE	DATA DI CHIUSURA	CAPITALE	POSSEDUTA	
	LEGALE	DELL'ESERCIZIO	SOCIALE	DA	%
SOCIALE					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
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
Società 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
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 srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl in liquidazione	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 15 dicembre 2020 la società Bastogi ha acquisito una ulteriore quota del capitale sociale della società Koinetica S.r.l. del valore nominale di euro 5.000,00 pari al 10% del capitale sociale medesimo.

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2020	Valore al 31 dic. 2019	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2020 31 dic. 2019	
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	24	17	7	40%	30%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>17</u>	<u>7</u>		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	14	24	(10)		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>14</u>	<u>24</u>	<u>(10)</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>40</u></b>	<b><u>43</u></b>	<b><u>(3)</u></b>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2020 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	20,00	
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	40,00	
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	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)
Koinetica srl	345	132	397	4
Jadas srl	27	14	10	4

(\*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.

I dati al 31 dicembre 2020 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.



## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro rispetto a 1 migliaia di euro al 31 dicembre 2019 e si riferisce al valore delle partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2020 è di seguito esposto:

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

### Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2020*	31 dic. 2019
Attività non correnti	18.000	19.200
Attività correnti	743	862
Passività non correnti	(30.455)	(30.474)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(11.712)	(10.412)
Ricavi	0	681
Costi	(1.700)	(3.106)
Utile (perdita) netto	(1.700)	(2.425)

\*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono 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, gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint venture di seguito i dati richiesti dall'IFRS 12:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	3.281	(137)	20	(138)

### 23. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

Nel mese di aprile 2018 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale.

Nel mese di novembre 2015 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa ed Ex Cartiere Binda a Milano ed Ex Alfa Romeo ad Arese.

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

Ammontano a 2.154 migliaia di euro (2.110 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.862 (708)	2.711 (601)
<b>TOTALE</b>	<b>2.154</b>	<b>2.110</b>

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono dettagliati come segue:

- per 2.123 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 31 migliaia di euro alla società Alternative Capital Partners Holding.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 708 migliaia di euro (601 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in base alla 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 gli altri soci nella concessione di finanziamenti alla società.

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

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

Ammontano a 1.320 migliaia di euro (720 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Crediti commerciali	3.598	2.898
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	355	390
Strumenti derivati	12	82
Altri crediti	4.457	4.452
(Fondo svalutazione crediti)	(7.102)	(7.102)
<b>TOTALE</b>	<b>1.320</b>	<b>720</b>

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 Loans) si riferiscono ai crediti della società controllata Bright.

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 31 dicembre 2020 dei 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. Gli 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.

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 (153 migliaia di euro).

## 26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.681 migliaia di euro (3.795 migliaia di euro al 31 dicembre 2019)

e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune società 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.

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 per 22.319 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 87.090 migliaia di euro, a cui

complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 26.258 migliaia di euro.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **27. Rimanenze**

Ammontano a 173.107 migliaia di euro (144.876 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) di cui 173.054 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2020 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2020 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 299,9 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 173 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2019 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 33.631 migliaia di euro (che includono 712 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;
- un incremento di 736 migliaia di euro in Milanofiori 2000 per attività di sviluppo dell'area boschiva del complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di 2.847 migliaia di euro per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord.
- un decremento di 889 migliaia di euro alla vendita di un appartamento e due posti auto presso l'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.426 migliaia di euro (43.927 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 ammonta a 499 migliaia di euro ed è dovuta a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari per 1.084 migliaia di euro al netto degli utilizzi del fondo svalutazione per 585 migliaia di euro.

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 2019) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

## 29. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 8.211 migliaia di euro (8.674 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 5.939 migliaia di euro rispetto a 5.565 migliaia di euro al 31 dicembre 2019. L'incremento pari a 374 migliaia di euro riflette la stima delle perdite su crediti attese (*expected credit losses*), anche in ragione dei possibili incrementi del rischio di credito delle singole controparti a seguito della pandemia da COVID-19.

## 30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 56 migliaia di euro (58 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## 31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 6.193 migliaia di euro (3.926 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Crediti per IVA	2.831	236
Crediti tributari	501	631
Crediti verso altri:		
acconti a fornitori	73	298
altri crediti	2.255	2.043
ratei e risconti attivi	533	718
<b>TOTALE</b>	<b>6.193</b>	<b>3.926</b>

Il credito IVA aumenta in ragione dei costi di edificazione sostenuti nel corso dell'esercizio dalla controllata Milanofiori Sviluppo.

La voce altri crediti è relativa principalmente per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione.

I ratei e risconti attivi ammontano a 533 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 9.538 migliaia di euro (18.645 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>31 dic. 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
Depositi bancari	9.456	18.483
Denaro e valori in cassa	82	162
<b>TOTALE</b>	<b>9.538</b>	<b>18.645</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide dell'esercizio si veda il Rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2020 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 885 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

### **33. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività**

Ammontano a 60 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2019) e si riferiscono ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Sintesi, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

## PATRIMONIO NETTO

### 34. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nello specifico prospetto contabile.

#### Capitale sociale

Il capitale sociale di Bastogi Spa risulta pari a 49.116.015 euro ed è composto da n. 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

#### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2020 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 2019).

Al 31 dicembre 2020 risultano oggetto di pignoramento n. 2.410.000 azioni proprie detenute dalla Capogruppo. Il 3 agosto 2020, nell'ambito del contenzioso legale già commentato nella Relazione sulla Gestione, è stato infatti notificato ad alcuni istituti di credito un atto di pignoramento presso terzi a seguito del quale il giudice dell'esecuzione ha disposto la cessione sul mercato, da parte di un intermediario, di un pacchetto di azioni proprie detenute da Bastogi fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro.

#### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2020 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019).

#### Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 21.622 migliaia di euro (negativo per 18.400 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La variazione è attribuibile principalmente al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2019 per 3.303 migliaia di euro.

#### Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 3.451 migliaia di euro (4.016 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverteranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 3.019 migliaia di euro (negativo per 3.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). Tale riserva si riferisce:
  - per 2.923 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (3.467 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);

- per 96 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanese (133 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). Il contratto è stato contabilizzato con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è stata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti.
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 432 migliaia di euro (negativo per 416 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

### **35. Capitale e riserve di terzi**

La voce in oggetto ammonta a 45.289 migliaia di euro (50.990 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 161.916 migliaia di euro (116.696 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Come già illustrato nella Relazione sulla Gestione le misure poste in essere dalle Autorità per la tutela della salute pubblica a fronte della diffusione della pandemia da Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere, ripercussioni prima riducendo e ora rallentando l'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività.

Con riferimento al settore immobiliare a seguito delle 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, nonché dei provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), si è generata una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo tanto che alcuni conduttori hanno richiesto la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione.

Nel corso dell'esercizio sono state dunque ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse sul rimborso delle quote capitale del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord (per cui si veda la nota 38 relativa alle passività da leasing) e dei finanziamenti ipotecari delle controllate Maimai, Milanofiori Energia e Varsity mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000.

Per quanto riguarda i finanziamenti destinati all'attività di sviluppo immobiliare, contestualmente alla ripresa dell'attività di cantiere per la costruzione degli immobili "U1" e "U3" avvenuta nel mese di maggio 2020 al termine della prima ondata pandemica, è proseguito regolarmente l'utilizzo delle linee di credito accordate da BNL a Milanofiori Sviluppo (complessivi 29.026 migliaia di euro nel corso del 2020, classificati come esigibili oltre l'esercizio come previsto dal contratto di finanziamento).



L'incremento dell'indebitamento di lungo termine derivante dall'utilizzo del sopraccitato finanziamento è parzialmente compensato dalla riclassifica a breve termine dell'intera esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare (22.099 migliaia di euro). Brioschi Sviluppo Immobiliare ha infatti richiesto una moratoria relativa al rimborso delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento. Poiché, nonostante la disponibilità manifestata del sistema creditizio ad accogliere le richieste della Società, alla data di riferimento del presente bilancio nessuna delle controparti aveva ancora formalizzato la moratoria per le quote di linee chirografarie di propria competenza, il mancato pagamento della rata scaduta il 31 dicembre 2020 (4.129 migliaia di euro) ha determinato la riclassificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Nel corso del primo trimestre 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto dalle controparti bancarie la sospensione delle linee chirografarie oggetto di consolidamento nei termini sopra indicati.

Inoltre, l'incremento della voce "debiti verso banche" esigibili oltre l'esercizio successivo è relativo alla concessione nel mese di febbraio 2020 di un mutuo ipotecario alla società controllata Forumnet (già Forum Immobiliare) per 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum di cui 1.144 migliaia di euro esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 come indicato alla nota 43.

Il settore dell'intrattenimento ha subito la sospensione di qualsiasi manifestazione, evento, spettacolo e competizione sportiva di ogni ordine e disciplina aperta al pubblico. Il Gruppo Forumnet ha ricevuto richieste da parte di alcuni clienti finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del periodo di sospensione dell'attività.

Il settore Arte e Cultura ha risentito degli effetti di interruzione e/o rallentamento delle attività conseguenti il diffondersi della pandemia da Covid-19 e dalle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria principalmente per l'annullamento degli eventi che si sarebbero dovuti svolgere all'interno del Palazzo del Ghiaccio e per cui valgono sostanzialmente le medesime considerazioni sviluppate con riferimento al settore dell'intrattenimento.

A causa di tale rallentamento il Gruppo ha richiesto al sistema creditizio una generale sospensione dei rimborsi delle linee capitale dei finanziamenti in essere. In particolare il sistema creditizio ha concesso alla controllata Forumnet una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower e, tra le altre, una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di originari 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum, sottoscritto nel mese di febbraio 2020 nell'ambito di una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del gruppo Bastogi.

Inoltre sono state ottenute le moratorie sui finanziamenti ipotecari a valere sugli immobili Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio per le rate in conto capitale in scadenza a luglio 2020 e gennaio 2021.

Al 31 dicembre 2020 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere si riferiscono a:

- 40.378 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129.000 migliaia di euro in più linee, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3". Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, il cantiere è stato temporaneamente sospeso. Dopo poco meno di due mesi, con il superamento della fase di massima emergenza sanitaria e il conseguente avvio della c.d. "fase 2", il 4 maggio 2020 sono riprese le attività e

contestualmente l'utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 per circa 29.026 migliaia di euro.

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. Contrattualmente è previsto un obbligo di rimborso anticipato della linea IVA in relazione a utilizzi del credito IVA maturato ed a garanzia del finanziamento (indipendentemente essi avvengano a livello della società o di consolidato IVA). Al 31 dicembre 2020 tali utilizzi ammontano a complessivi 3.258 migliaia di euro e sono pertanto classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto da pagare entro il termine del primo semestre 2021 come previsto contrattualmente;
  - 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;
  - 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;
  - 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. 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.
- 36.774 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Mediolanum Forum. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - scadenza: 2031 – nel corso del mese di settembre 2020 è stata concessa una moratoria dei rimborsi in conto capitale sino al 31 dicembre 2021, con rimodulazione del piano di rimborso in modo da mantenere invariata la data di scadenza al 2031;
    - tasso di riferimento: tasso fisso 2,2% con riduzione al 2,17% a partire dal 31.12.2020;
    - il finanziamento prevede il rilascio di una fideiussione da parte di Bastogi per un importo massimo di 44,5 milioni di euro, nonché di covenant e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale natura; per effetto delle recenti modifiche del contratto di finanziamento la verifica dei covenant è posticipata al 31 dicembre 2022;
    - rimborso: rate semestrali posticipate a partire da dicembre 2021;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 57.000 migliaia di euro;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 25.317 migliaia di euro.
  - 35.430 migliaia di euro relativi all'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. 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 2020 pari a 75.402 migliaia di euro).

- 26.557 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: 2030 – nel corso dell'esercizio è stata formalizzata una modifica del contratto di finanziamento, richiesta e ottenuta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, che prevede, tra le altre, la sospensione del rimborso delle quote capitale per n. 3 rate (marzo, giugno e settembre) fino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa, con conseguente posticipo della scadenza indicata. Dato il protrarsi dell'emergenza sanitaria è stata fatta richiesta di proroga nella sospensione dei pagamenti delle quote capitale per l'intero esercizio 2021. Nel primo trimestre del 2021 è stata ottenuta una prima estensione sino alla rata scadente il 30 giugno 2021 inclusa.
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 15.228 migliaia di euro;
- 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 2020 di 24.957 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 31 dicembre 2020 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 (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2020 i suddetti parametri non sono stati determinati in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie nel corso del primo trimestre del 2021 prima della consuntivazione dei valori.

- 9.286 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 – scadenza posticipata al 2023 in ragione della moratoria di 12 mesi concessa dal sistema bancario nel corso del mese di settembre 2020 richiesta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, sul rimborso delle quote capitale del finanziamento con conseguente posticipo della scadenza indicata;
  - tasso di riferimento: Linea Amortizing Euribor maggiorato di uno spread di 180 basis points - Linea Bullet Euribor maggiorato di uno spread di 240 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di euro;
  - su tale finanziamento risultava in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap tasso di riferimento al 3,14%, scaduto il 27 luglio 2020.
- 4.585 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; la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa nel corso del mese di dicembre 2020 a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
    - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%
    - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019.
  - 2.580 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sull'immobile di proprietà in via Piranesi 14 a Milano.  
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - scadenza: 2026 – scadenza posticipata al 2027 in ragione della moratoria di 12 mesi concessa dal sistema bancario nel corso del mese di settembre 2020, richiesta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, sul rimborso delle quote capitale del finanziamento con conseguente posticipo della scadenza indicata;
    - 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 1.182 migliaia di euro.
  - 2.194 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 – scadenza posticipata al 2028 in ragione della moratoria di 12 mesi concessa dal sistema bancario nel corso del mese di luglio 2020;
    - 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 1.240 migliaia di euro.
  - 2.065 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia.  
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: rate trimestrali posticipate;
    - scadenza: 31 dicembre 2025 – la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
    - 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.

- 1.931 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2024 – la scadenza è stata posticipata di 12 mesi in seguito all'ottenimento di una moratoria sul rimborso della quota capitale del finanziamento concessa a fronte dell'emergenza sanitaria Covid-19;
  - 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.
- 136 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;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 83 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2020 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 462.000 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)	1.480	196	1.422	1.618	leasing finanziario	2023	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (Milano) denominato "Mediolanum Forum"	20.668	1.144	36.774	37.918	mutuo ipotecario	2031	covenant
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in via Piranesi Milano	21.098	513	9.286	9.799	mutuo ipotecario	2023	
Infrafin srl	Terreno edificabile a Rozzano	48.289	22.099	0	22.099	consolidamento delle linee chirografarie	2024***	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	687	13	136	149	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.289	491	2.065	2.556	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.169	2.473	26.557	29.030	finanziamento strutturato Tranche A	2030***	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.524						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	44.110	2.423	36.023	38.446	leasing finanziario	2029***	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	74.948	3.258	40.378	43.636	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.508	0	35.430	35.430	mutuo ipotecario (**)	2023	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	570	1.931	2.501	mutuo ipotecario	2024	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi n. 14 Milano	5.857	230	2.580	2.810	mutuo ipotecario	2027	
Varsity srl	Immobili a Milano	2.808	152	2.194	2.346	mutuo ipotecario	2028	
			294.235	33.562	194.776	228.338		

(\*) 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.

(\*\*\*) scadenze in corso di ridefinizione a seguito delle richieste di sospensione al rimborso delle quote capitale come indicato nelle note 36 "Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)", 38 "Passività da Leasing" e 43 "Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)"

### 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 2020 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
A. Cassa	82	162
B. Altre disponibilità liquide	9.456	18.483
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>9.555</b>	<b>18.662</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>1.600</b>	<b>1.600</b>
F. Debiti bancari correnti	200	939
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	32.753	47.656
H. Altri debiti finanziari correnti	3.612	4.082
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>36.565</b>	<b>52.677</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>	<b>25.410</b>	<b>32.415</b>
K. Debiti bancari non correnti	161.916	116.696
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	48.961	51.187
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>210.877</b>	<b>167.883</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>236.287</b>	<b>200.298</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>236.304</b>	<b>200.315</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>236.287</b>	<b>200.298</b>

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

	Note	31 dic. 2019	Valori espressi in migliaia di euro				31 dic. 2020
			Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	165.291	28.267	(802)	0	2.113	194.869
Passività da leasing	38	45.638	(1.447)	0	0	290	44.481
Altre passività finanziarie	42	9.631	0	0	(1.539)	0	8.092
<b>TOTALE</b>		<b>220.560</b>	<b>26.820</b>	<b>(802)</b>	<b>(1.539)</b>	<b>2.403</b>	<b>247.442</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad una generazione di cassa di 26.820 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

Le "Altre variazioni" si riferiscono principalmente alle variazioni non monetarie dovute ai ratei interessi maturati ma non ancora liquidati.

### 38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 44.481 migliaia di euro (45.638 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 40.869 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 25.829 migliaia di euro);
- 3.612 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo :

- 38.446 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). Nel corso del 2020 è stata formalizzata una moratoria in conto capitale richiesta a fronte dell'emergenza sanitaria Covid-19, che ha previsto la sospensione del rimborso della quota capitale per un periodo di 12 mesi (ovvero per tutto l'esercizio 2020) e che modifica di un corrispondente periodo la scadenza originaria prevista per il 2028. Dato il protrarsi dell'emergenza sanitaria è stata fatta richiesta di proroga della moratoria per l'intero esercizio 2021; Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2020 di 23.198 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027.
- 3.808 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.
- 1.618 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare ora incorporata in Forumnet relativo al Teatro Repower, con scadenza 2022. Nel corso del 2020 è stata formalizzata una moratoria in conto capitale richiesta a fronte dell'emergenza sanitaria Covid-19, che ha previsto la sospensione del rimborso della quota capitale per un periodo di 12 mesi (da agosto 2020 a luglio 2021) e che modifica di un corrispondente periodo la scadenza originaria prevista per il 2023.
- 28 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.
- 581 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 9.897 migliaia di euro (8.735 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2019	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2020
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.276	750	0	3.026
Altri fondi	6.459	622	(210)	6.871
<b>TOTALE</b>	<b>8.735</b>	<b>1.372</b>	<b>(210)</b>	<b>9.897</b>

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati connessi ai contenziosi in essere. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudentiale valutazione sullo stato attuale dei contenziosi. L'incremento è attribuibile a possibili oneri futuri derivanti da prestazioni professionali su alcuni contenziosi in essere.

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

#### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.760 migliaia di euro (4.772 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2020.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>4.772</b>
Accantonamenti	559
Oneri Finanziari	31
(Utili)/Perdite attuariali	16
TFR trasferito e utilizzato	(618)
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>4.760</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tasso annuo di attualizzazione	0,34%	0,77%
Tasso annuo di inflazione	0,80%	1,20%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%	2,40%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:



- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	Variazione passività
Tasso di turnover + 1%	(34)
Tasso di turnover - 1%	39
Tasso di inflazione + 0,25%	67
Tasso di inflazione - 0,25%	(65)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(87)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	90

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo;

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost 2019	372
Duration del piano medio	12,2

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	505
2	393
3	323
4	367
5	373

#### 41. Passività per imposte differite

Ammontano a 19.292 migliaia di euro (20.174 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee tra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti originariamente rilevati in sede di transizione ai principi contabili internazionali.

#### 42. Altre passività non correnti

Ammontano a 17.498 migliaia di euro (19.231 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 8.092 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (9.631 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 4.192 migliaia di euro (4.011 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 2.108 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);

- per 1.626 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.465 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 1.346 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (1.901 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono 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 32.953 migliaia di euro (48.595 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 2019 è principalmente riconducibile:

- al rimborso integrale avvenuto nel mese di febbraio 2020 del finanziamento di circa 37 milioni di euro in scadenza a ottobre 2020 in capo alla controllata Sintesi, con contestuale accensione di un nuovo finanziamento a medio-lungo termine per 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum sottoscritto dalla controllata Forum Immobiliare ora Forumnet (di cui 36.774 migliaia di euro esigibili oltre l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 come indicato alla nota 36);
- alla contabilizzazione dell'esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento come esigibile entro l'esercizio successivo in ragione di quanto già descritto nella nota 36 alla quale si rimanda.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 32.754 migliaia di euro così dettagliata:

- 22.099 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva di Brioschi Sviluppo Immobiliare. 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). Brioschi ha richiesto una moratoria in linea capitale del finanziamento, attualmente in fase di ottenimento per le rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021;
  - 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 collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
  - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

- Con riferimento a dette linee nel corso del primo trimestre 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto dalle controparti bancarie la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021.

- 3.258 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di Milanofiori Sviluppo. Come descritto in nota 36, il finanziamento pur avendo una scadenza in unica soluzione fissata per il 2023, prevede il rimborso dell'eventuale eccedenza della Linea IVA rispetto al Credito IVA a garanzia del finanziamento eventualmente ridotto per effetto di utilizzi;
- 2.473 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 1.811 migliaia di euro sui finanziamenti concessi a Bastogi da UniCredit e Banco BPM;
- 1.144 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Mediolanum Forum a Assago (MI);
- 570 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 513 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;
- 491 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 230 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 152 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 13 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

I conti correnti passivi ammontano a 142 migliaia di euro e si riferiscono:

- 119 migliaia di euro a Open Care;
- 21 migliaia di euro a Frigoriferi Milanesi;
- 2 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 57 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati.

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

Ammontano a 33.413 migliaia di euro (28.885 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e alcuni oneri di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo. Si segnala che gli oneri di urbanizzazione sono stati oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

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

L'incremento dei debiti verso fornitori rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto alla realizzazione degli immobili "U1" e "U3" presso il cantiere di Milanofiori Nord. I debiti relativi allo sviluppo immobiliare in questione sono interamente finanziati da apposite linee ipotecarie per cui si rimanda alla nota 36.

Si precisa che al 31 dicembre 2020 risultano scadute posizioni per complessivi 4.590 migliaia di euro (250 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero

relativi a Bastogi spa). Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

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

Ammontano a 4.069 migliaia di euro (3.804 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 2.271 migliaia di euro (2.128 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce a debiti scaduti relativi agli esercizi 2012, 2016 e 2017 per 774 migliaia di euro, a debiti scaduti relativi all'anno 2020 per 1.011 migliaia di euro (nessun importo relativo a Bastogi Spa), oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013 e 2015 per 486 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 663 migliaia di euro (494 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 345 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 288 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione e per la quota rimanente all'imposta corrente dell'esercizio;
- per 606 migliaia di euro (465 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 184 migliaia di euro (216 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per IRES, relativi alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse (144 migliaia di euro), all'importo scaduto relativo al saldo dell'anno 2019 di Bastogi (11 migliaia di euro) e per la quota rimanente all'imposta corrente dell'esercizio;
- per 167 migliaia di euro (172 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 158 migliaia di euro relative agli anni precedenti, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente dell'esercizio;
- per 164 migliaia di euro (329 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per IRAP di cui non risultano importi scaduti. L'importo include 42 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente dell'esercizio e al saldo dell'esercizio 2019.

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

Tale voce ammonta a 674 migliaia di euro (690 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 14.253 migliaia di euro (16.378 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 2.990 migliaia di euro (2.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti verso amministratori e sindaci;

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta in esercizi precedenti;
- per 1.042 migliaia di euro (1.279 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per prestazioni professionali;
- per 1.003 migliaia di euro (1.273 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 775 migliaia di euro (874 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 749 migliaia di euro (1.724 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 673 migliaia di euro (625 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini. Come già precedentemente indicato, l'8 luglio 2020 è stato notificato a Bastogi un atto di precetto cui è seguito, il 3 agosto 2020, un atto di pignoramento presso terzi ad alcuni istituti di credito per l'importo del precetto aumentato della metà. Successivamente il Giudice dell'esecuzione ha dunque disposto la cessione sul mercato di un pacchetto di azioni proprie Bastogi, incaricando un intermediario bancario di procedere alla vendita fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione tra i contenziosi in essere.
- per 225 migliaia di euro (180 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare;
- per 120 migliaia di euro (133 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

La voce include inoltre ratei e risconti per 2.917 migliaia di euro (4.141 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce principalmente:

- per 1.160 migliaia di euro a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza di esercizi successivi relativi alle società del settore "Intrattenimento";
- per 674 migliaia di euro relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura";
- per 1.036 migliaia di euro a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare".

## **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 2020 e al 31 dicembre 2019. 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 2020	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 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	2.662	0	12	2.674	24-25
Crediti commerciali	9.011	0	0	9.011	25-29
Attività finanziarie correnti	6.249	17	0	6.266	28-30-31
Disponibilità liquide	8.538	0	0	8.538	32
<b>Totale</b>	<b>26.460</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>26.489</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	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 2020	NOTE
Debiti verso banche M/LT	161.916	0	0	161.916	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	40.869	0	0	40.869	38
Altre passività finanziarie	0	0	8.092	8.092	42
Debiti verso banche BT	32.953	0	0	32.953	43
Debiti verso passività da leasing	3.612	0	0	3.612	38
Debiti verso fornitori	33.413	0	0	33.413	44
Altre passività	4.866	0	0	4.866	42-46
<b>Totale</b>	<b>277.629</b>	<b>0</b>	<b>8.092</b>	<b>285.721</b>	

**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
<b>Totale</b>	<b>34.035</b>	<b>17</b>	<b>82</b>	<b>34.134</b>	

**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 passività da leasing 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 passività da leasing	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
<b>Totale</b>	<b>244.515</b>	<b>0</b>	<b>9.631</b>	<b>254.146</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020</b>	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	123	0	0	123	14
Attività al costo ammortizzato	(36)	0	0	(36)	14
FairValue rilevato a conto economico complessivo	0	351	1.186	1.537	14-34
Passività al costo ammortizzato	(7.350)	0	0	(7.350)	14
<b>Totale</b>	<b>(7.263)</b>	<b>351</b>	<b>1.186</b>	<b>(5.726)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2019</b>	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
<b>Totale</b>	<b>(8.568)</b>	<b>258</b>	<b>246</b>	<b>(8.064)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, 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 2020 e al 31 dicembre 2019, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2020</b>				
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	12	0	12
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(8.092)	0	(8.092)
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>(8.080)</b>	<b>0</b>	<b>(8.080)</b>
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2019</b>				
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	82	0	82
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(9.631)	0	(9.631)
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>(9.549)</b>	<b>0</b>	<b>(9.549)</b>

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

## Politiche di gestione dei rischi

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

- rischio di liquidità
- rischio di tasso di interesse
- rischio di credito

Il Gruppo svolge una 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.



Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche (*)	194.869	23.039	13.318	134.011	45.062	<b>215.430</b>	36-43
Altre passività finanziarie	8.092	0	3.018	5.074	0	<b>8.092</b>	42
Debiti verso passività da leasing	44.481	0	5.157	19.947	28.929	<b>54.033</b>	38
Debiti verso fornitori	33.413	0	33.413	0	0	<b>33.413</b>	44
Altre passività	4.866	0	4.866	0	0	<b>4.866</b>	42-46
<b>Totale</b>	<b>285.721</b>	<b>23.039</b>	<b>59.772</b>	<b>159.032</b>	<b>73.991</b>	<b>315.834</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca includono l'esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare (22.099 migliaia di euro) in ragione di quanto già descritto nella nota 36

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2019	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche (*)	165.291	211	50.625	110.017	19.053	<b>179.906</b>	36-43
Altre passività finanziarie	9.631	0	0	9.631	0	<b>9.631</b>	42
Debiti verso passività da leasing	45.638	0	5.663	20.050	29.575	<b>55.288</b>	38
Debiti verso fornitori	28.885	0	28.885	0	0	<b>28.885</b>	44
Altre passività	4.701	0	4.701	0	0	<b>4.701</b>	42-46
<b>Totale</b>	<b>254.146</b>	<b>211</b>	<b>89.874</b>	<b>139.698</b>	<b>48.628</b>	<b>278.411</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includevano 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.

## 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 2020 e al 31 dicembre 2019, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	194.869	22.241	10.709	119.848	42.071	36-43
Altre passività finanziarie	8.092	0	3.018	5.074	0	42
Debiti verso passività da leasing	44.481	0	3.615	15.035	25.831	38
Debiti verso fornitori	33.413	0	33.413	0	0	44
Altre Passività	4.866	0	4.866	0	0	42-46
<b>Totale</b>	<b>285.721</b>	<b>22.241</b>	<b>55.621</b>	<b>139.957</b>	<b>67.902</b>	

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 passività da leasing	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
<b>Totale</b>	<b>268.090</b>	<b>211</b>	<b>86.052</b>	<b>123.661</b>	<b>44.222</b>	

## Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

## Sensitivity analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di 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
	2020	(856)	856	676	(694)	(179)
2019	(793)	793	868	(892)	75	(99)

## 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 2020 ed al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	8.211	3.744	957	4.701	5.568
Crediti commerciali a MLT	800	0	0	0	2.798
<b>Totale</b>	<b>9.011</b>	<b>3.744</b>	<b>957</b>	<b>4.701</b>	<b>8.366</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	2.674				
Attività Finanziarie correnti	6.266				
Disponibilità liquide	8.538				
<b>Totale</b>	<b>17.478</b>				

(\*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,3 milioni di euro.

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
<b>Totale</b>	<b>9.289</b>	<b>4.681</b>	<b>716</b>	<b>5.397</b>	<b>8.351</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	2.648				
Attività Finanziarie correnti	3.552				
Disponibilità liquide	18.645				
<b>Totale</b>	<b>24.845</b>				

(\*) 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.

## 49. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 19.608 migliaia di euro (16.027 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 7.200 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) ad una garanzia di Brioschi Sviluppo Immobiliare rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a 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 (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) ad una garanzia di Brioschi Sviluppo Immobiliare rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Banca Nazionale del Lavoro relativa al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 5.498 migliaia di euro (2.618 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta al rilascio di nuove fideiussioni che hanno interessato Milanofiori Sviluppo (2.316 migliaia di euro), Bastogi (426 migliaia di euro), Sintesi (209 migliaia di euro), Brioschi Sviluppo Immobiliare (259 migliaia di euro) e Infracin (32 migliaia di euro);
- per 785 migliaia di euro (955 migliaia rispetto al 31 dicembre 2019) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici;
- per 803 migliaia di euro a fideiussione rilasciata da Bastogi a favore di terzi nell'ambito di un contenzioso in essere;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 686 migliaia di euro (619 migliaia al 31 dicembre 2019) alle fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi.

### Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 119.360 migliaia di euro (88.286 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 34.254 migliaia di euro (34.311 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- all'impegno rilasciato al Comune di Assago dalle società Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo 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).

## 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				
	31 dic. 2020	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.611	5	0	5	0%
Proventi e altri ricavi	5.197	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	29.435	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.026)	0	(467)	(467)	46%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(14.751)	(10)	(3.274)	(3.284)	22%
Costi per godimento beni di terzi	(163)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(9.050)	0	(1.359)	(1.359)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.175)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(4.906)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(9.534)</b>	<b>(5)</b>	<b>(5.100)</b>	<b>(5.105)</b>	<b>-(54%)</b>
Risultato da partecipazioni	(11)	(11)	0	(11)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(27)	(27)	0	(27)	100%
Proventi finanziari	544	53	0	53	10%
Oneri finanziari	(7.456)	0	(12)	(12)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(16.484)</b>	<b>10</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>31%</b>
Imposte dell'esercizio	686	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(15.798)</b>	<b>10</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>32%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(15.798)</b>	<b>10</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>32%</b>

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2019	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	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%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.439</b>	<b>(14)</b>	<b>(4.537)</b>	<b>(4.551)</b>	<b>(316%)</b>
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%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.010)</b>	<b>(102)</b>	<b>(4.550)</b>	<b>(4.652)</b>	<b>66%</b>
Imposte dell'esercizio	35	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(6.975)</b>	<b>(102)</b>	<b>(4.550)</b>	<b>(4.652)</b>	<b>67%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(6.975)</b>	<b>(102)</b>	<b>(4.550)</b>	<b>(4.652)</b>	<b>67%</b>

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

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

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2020	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	69.425	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	119.571	0	0	0	0%
Attività immateriali	225	0	0	0	0%
Partecipazioni	129	0	129	129	100%
Crediti verso società correlate	2.154	2.154	0	2.154	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.320	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.681	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>196.505</b>	<b>2.154</b>	<b>129</b>	<b>2.283</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	173.107	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.211	0	74	74	1%
Altri crediti verso società correlate	56	56	0	56	100%
Altri crediti ed attività correnti	6.193	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	9.538	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>197.122</b>	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>130</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>393.687</b>	<b>2.210</b>	<b>203</b>	<b>2.413</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.154 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2019	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	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%
<b>Totale</b>	<b>202.712</b>	<b>2.110</b>	<b>134</b>	<b>2.244</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
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%
<b>Totale</b>	<b>176.196</b>	<b>58</b>	<b>74</b>	<b>132</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>378.968</b>	<b>2.168</b>	<b>208</b>	<b>2.376</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.110 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	di cui parti correlate				
	31 dic. 2020	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(21.622)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(3.451)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.834)	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>5.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	45.289	0	0	0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>50.481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	161.916	0	0	0	0%
Passività da leasing	40.869	0	13	13	0%
Fondi rischi ed oneri	9.897	3.320	0	3.320	34%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.760	0	471	471	10%
Passività per imposte differite	19.292	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	17.498	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>254.232</b>	<b>3.320</b>	<b>484</b>	<b>3.804</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	32.953	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.612	0	9	9	0%
Debiti commerciali	33.413	24	1.183	1.207	4%
Debiti tributari	4.069	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	674	674	0	674	100%
Altri debiti e passività correnti	14.253	0	3.391	3.391	24%
<b>Totale</b>	<b>88.974</b>	<b>698</b>	<b>4.583</b>	<b>5.281</b>	<b>6%</b>
Passività associate alle attività non correnti					
detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>343.206</b>	<b>4.018</b>	<b>5.067</b>	<b>9.085</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>393.687</b>	<b>4.018</b>	<b>5.067</b>	<b>9.085</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2019	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(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%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>14.380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	50.990	0	0	0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>65.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
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%
<b>Totale</b>	<b>211.164</b>	<b>3.400</b>	<b>409</b>	<b>3.809</b>	<b>2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
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%
<b>Totale</b>	<b>102.434</b>	<b>714</b>	<b>4.239</b>	<b>4.953</b>	<b>5%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>313.598</b>	<b>4.114</b>	<b>4.648</b>	<b>8.762</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>378.968</b>	<b>4.114</b>	<b>4.648</b>	<b>8.762</b>	<b>2%</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	(37.117)	39	0%	(15.704)	33	0%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	(704)	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	1.452	(106)	-7%	4.096	(216)	-5%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	0	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	26.558	0	0%	(2.275)	0	0%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	0	0	0%

## 51. Compensi ad Amministratori, Sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:



Valori espressi in migliaia di euro		
	2020	2019
Amministratori (*)	3.938	3.713
Sindaci	243	251
<b>Totale compensi</b>	<b>4.181</b>	<b>3.964</b>

(\*) 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 in liq., Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8.

Valori espressi in migliaia di euro						
CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.118	7.888	4.922	5.349	(2.666)	27.611
Proventi e altri ricavi	2.881	877	344	1.216	(121)	5.197
Variazione delle rimanenze	29.426	0	(2)	11	0	29.435
Costi per acquisto di beni	(8)	(91)	(135)	(794)	2	(1.026)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0	(33.683)
Altri costi per servizi	(5.323)	(5.682)	(2.210)	(3.848)	2.312	(14.751)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0
Costi per godimento beni di terzi	(106)	(49)	(100)	(383)	475	(163)
Costi per il personale	(2.261)	(1.983)	(1.803)	(3.015)	12	(9.050)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.192)	(2.245)	(1.127)	(611)	0	(8.175)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0	(23)
Altri costi operativi	(3.493)	(491)	(506)	(402)	(14)	(4.906)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(4.664)</b>	<b>(1.776)</b>	<b>(617)</b>	<b>(2.477)</b>	<b>0</b>	<b>(9.534)</b>
Risultato da partecipazioni	(6)	(5)	0	0	0	(11)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(27)	0		0	0	(27)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.779)	(145)	(341)	(647)	0	(6.912)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(10.476)</b>	<b>(1.926)</b>	<b>(958)</b>	<b>(3.124)</b>	<b>0</b>	<b>(16.484)</b>
Imposte dell'esercizio						686
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>(15.798)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>						<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>(15.798)</b>

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 di cui non ricorrenti	3.496 0	838 0	329 0	457 0	(144) 0	4.976 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 di cui non ricorrenti	(5.871) 0	(9.077) 0	(2.872) 0	(5.087) 0	2.439 0	(20.468) 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)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.926)</b>	<b>5.802</b>	<b>226</b>	<b>(2.663)</b>	<b>0</b>	<b>1.439</b>
Risultato da partecipazioni	(10)	0	0	0	0	(10)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	0	0	0	0	(129)
Proventi (oneri) finanziari netti di cui non ricorrenti	(7.037) (557)	(209)	(297)	(767)	0 0	(8.310) (557)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(9.102)</b>	<b>5.593</b>	<b>(71)</b>	<b>(3.430)</b>	<b>0</b>	<b>(7.010)</b>
Imposte dell'esercizio						35
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>(6.975)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>						0
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>(6.975)</b>

### 53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

### 54. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

### 55. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2020 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 2020

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value	
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.682	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	160.703	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)		
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteaw, Milano	Investim. Immobil.	(1)		
Maimai srl	6.800	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	33.013	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	51.169	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago	Investim. Immobil.	(1)		
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)		
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)		
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)		
Frigoriferi Milanesi srl	5.397	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)		
H2C Gestioni srl	1.175	Autorimessa a Treviso	Investim. Immobil.	(1)		
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Palestro Nuova srl	111	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	33	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	704	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	35	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	2.110	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)		
Sintesi spa	238	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	128	Maggazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(2)		
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	60	Porzione autorimessa in via Pichi, Milano - oggetto di cessione	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(4)		
Varsity srl	577	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	1.123	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	120	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	83	Immobile in via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	230	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	299	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(5)		
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>119.631</b>					<b>160.703</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>						
Bright srl	350	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(3)		9.087
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)		
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)		
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)		
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)		
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)		
Milanofiori 2000 srl	267	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)		
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)		
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Milanofiori 2000 srl	1.810	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	92	Immobile su primo lotto Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)		
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)		
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)		
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.641	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecce)	Sviluppo	(1)		
Lenta Ginestra srl	9.508	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)		
Lenta Ginestra srl	3.120	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	8.591	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	1.328	Unità residenziali Area D4, Assago (Milano)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori Sviluppo srl	74.948	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare Area D4, Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Mip 2 srl	687	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)		
Infrafin srl	48.289	Area AT1 Rozzano (Milano)	Sviluppo	(1)		
Muggiana srl	11.220	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(2)		
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>173.054</b>				<b>299.845</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>292.684</b>				<b>460.635</b>	

#### Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2020
- (2) Perizia anni precedenti
- (3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (4) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione
- (5) Immobile acquisito nel 1° semestre 2020

## 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 2020.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020:
    - 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, 14 aprile 2021

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 2020**



## **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 2020, 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 2020, 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: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

---

**Aspetti chiave**

---

---

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

**Continuità aziendale**

Paragrafi “Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi”, “Settori di attività”, “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della Relazione sulla Gestione e paragrafo “Attività principale”, nota 36 “Debiti verso banche (esigibili oltre l’esercizio successivo)”, nota 37 “Posizione finanziaria netta”, nota 44 “Debiti commerciali” e nota 45 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.

L’indebitamento finanziario netto del Gruppo Bastogi al 31 dicembre 2020 ammonta a Euro 236,3 milioni, di cui Euro 25,4 milioni con scadenza entro i 12 mesi ed Euro 210,9 milioni con scadenza oltre i 12 mesi. Al 31 dicembre 2020 il Gruppo presenta posizioni scadute di natura finanziaria pari ad Euro 4,1 milioni e di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 6,7 milioni sulle quali non si segnalano significative azioni da parte dei creditori. Con riferimento alle posizioni finanziarie scadute, da rilevare che è stata ottenuta, successivamente alla chiusura dell’esercizio, una moratoria sul rimborso delle quote capitale sino alla rata del 31 dicembre 2021 inclusa.

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 normalmente 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 necessariamente influenzati dall’attuale situazione pandemica e che influenzano a loro volta i valori immobiliari e determinano

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 cessioni immobiliari previste ed alle iniziative di sviluppo, la realizzazione delle quali rappresenta un’assunzione rilevante. In particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3, inclusi i documenti inerenti il finanziamento di tali operazioni.

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 la documentazione inerente 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 e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito; abbiamo inoltre analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli



---

L'andamento dei cicli.

Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari; in particolare, l'attuale contesto pandemico ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione e della limitazione delle attività aperte al pubblico.

Il mercato dell'arte è stato fortemente colpito dagli effetti della pandemia che ha comportato l'annullamento delle maggiori fiere internazionali e ridotto in modo drastico l'attività delle gallerie.

In tal senso, i provvedimenti governativi che si sono susseguiti, hanno imposto necessarie restrizioni al normale svolgimento delle attività economiche causando, di fatto, un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo. Per quanto attiene il settore immobiliare, le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo, il quale ha ricevuto nel corso dell'esercizio, nonché nel periodo successivo, comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione.

Il settore dell'intrattenimento e il settore arte e cultura hanno anch'essi accusato gli effetti di interruzione e/o rallentamento delle attività conseguenti il diffondersi della pandemia di Covid-19. In particolare, il settore dell'intrattenimento ha dovuto subire 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); a tal proposito il Gruppo ha ricevuto richieste da parte di alcuni clienti finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del

amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, con riferimento, in particolare, agli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria causata dalla pandemia Covid-19.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza della stessa rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.





---

periodo di sospensione dell'attività.

La comprensione e l'analisi delle valutazioni effettuate dagli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione, 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, alla luce anche delle conseguenze derivanti dalla diffusione della pandemia di Covid-19 sotto il profilo, anche, delle dinamiche finanziarie.

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, anche in considerazione delle continue evoluzioni della crisi pandemica.

Nel corso dell'esercizio la capogruppo Bastogi SpA ha richiesto ed ottenuto una moratoria delle rate in scadenza nell'esercizio 2020 relativamente alle due linee chirografarie in essere.

Per quanto attiene il settore immobiliare, nel mese di febbraio 2020, nell'ambito di una generale ridefinizione del debito del Gruppo Bastogi, la controllata Sintesi ha integralmente rimborsato il debito, in scadenza al 31 ottobre 2020, relativo al finanziamento in pool pari a Euro 36,6 milioni a fronte della contestuale accensione da parte della controllata Forum Immobiliare Srl (ora incorporata in Forumnet SpA), di un finanziamento pari a Euro 38 milioni con scadenza al 31 dicembre 2031.

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse, relativamente ai principali finanziamenti, mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000 Srl.

---



---

Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *waiver* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo Srl al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea IVA previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021.

Per quanto riguarda il settore dell'intrattenimento, il sistema creditizio ha concesso una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retro-locazione del Teatro Repower della controllata Forumnet SpA e, tra le altre, una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di Euro 38 milioni sottoscritto nel mese di febbraio 2020 dalla controllata Forum Immobiliare Srl (ora incorporata in Forumnet SpA). Anche il settore arte e cultura ha ottenuto una moratoria sui finanziamenti ipotecari a valere sugli immobili Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio per le rate in conto capitale in scadenza a luglio 2020 e gennaio 2021.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020 il Gruppo ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere del comparto immobiliare. Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha già accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000 Srl, concedendo un'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) sia del finanziamento strutturato che del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord, mentre, in relazione alle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi Euro 22,1 milioni al 31 dicembre 2020 e che presentavano a tale data una rata scaduta pari a Euro 4,1 milioni, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in

---



---

scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021.

Nel corso del 2021 la capogruppo Bastogi SpA ha ottenuto una moratoria delle quote capitale delle rate in scadenza ad aprile 2021 e ad ottobre 2021 relativamente alle due linee di credito chirografarie in essere al 31 dicembre 2020.

Nel mese di febbraio 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ha perfezionato un'operazione di vendita e retro-locazione relativamente ad una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi Euro 4,9 milioni.

Per quanto attiene le attività di sviluppo, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

Inoltre, la controllata Forumnet SpA ha ottenuto un finanziamento di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi Euro 5,2 milioni, la cui erogazione è avvenuta nel mese di marzo 2021.

In tale contesto gli amministratori, pur identificando fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da Covid-19, ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie

---

---

finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 9,5 milioni su base consolidata) cui si aggiungono oltre 10 milioni di euro di finanziamenti garantiti ottenuti dal sistema creditizio nel corso del primo trimestre 2021, hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della capogruppo Bastogi SpA e del Gruppo Bastogi.

---

### **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 e 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 2020 il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 356,8 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, 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, nonché dell'andamento dei settori operativi in cui il Gruppo opera, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha

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 effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo



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 tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

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 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.

che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, 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.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

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 2020, 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 2020 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 2020 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 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

Adriano Antonini  
(Revisore legale)





## **159° Esercizio**

**Bilancio separato  
al 31 dicembre 2020**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2021)**

## BASTOGI S.p.A.

### Conto economico \*

		Valori espressi in euro	
CONTRO ECONOMICO	Note	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	639.308	533.963
Proventi ed altri ricavi	2	842.581	78.873
Costi per servizi	3	(2.383.898)	(2.764.564)
Costi per godimento beni di terzi	4	(5.551)	(3.745)
Costi per il personale	5	(813.657)	(909.483)
Ammortamenti	6	(204.451)	(207.500)
Altri costi operativi	7	(71.386)	(233.786)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(1.997.054)</b>	<b>(3.506.242)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	2.247.491	(2.790.238)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(21.787)	(5.951)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	0	9.063.856
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(158.740)	(270.992)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>69.910</b>	<b>2.490.433</b>
Imposte dell'esercizio	12	231.762	1.046.405
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>301.672</b>	<b>3.536.838</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>301.672</b>	<b>3.536.838</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

### Conto economico complessivo

		Valori espressi in euro	
Descrizione		31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>301.672</b>	<b>3.536.838</b>
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		1.022	(23.501)
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>1.022</b>	<b>(23.501)</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>302.694</b>	<b>3.513.337</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020

Valori espressi in euro

<b>ATTIVITA'</b>	Note	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	460.928	591.264
Attività immateriali	14	31.121	38.811
Partecipazioni	15	129.995.801	126.843.895
Crediti verso società correlate	16	20.118.778	16.688.321
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
<b>Totale</b>		<b>150.607.143</b>	<b>144.162.806</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	18	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		275	236
Crediti commerciali	19	20.909	20.648
Crediti verso società correlate	20	14.231.673	18.217.228
Altri crediti ed attività correnti	21	3.241.714	491.182
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	22	44.987	26.987
<b>Totale</b>		<b>18.361.919</b>	<b>19.578.642</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>168.969.062</b>	<b>163.741.448</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020

Valori espressi in euro			
PASSIVITA'	Note	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	23		
Capitale sociale		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		(31.960)	(32.982)
Riserve di risultato		86.898.960	83.362.122
Utile (perdita) dell'esercizio		301.672	3.536.838
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>127.267.393</b>	<b>126.964.699</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	24	4.584.905	4.583.764
Passività da leasing	26	259.044	394.004
Fondi rischi ed oneri	27	4.258.379	3.367.782
Fondo trattamento di fine rapporto	28	383.220	376.212
Passività per imposte differite	29	11.575.752	10.693.778
Altri debiti e passività non correnti	30	163.011	125.436
<b>Totale</b>		<b>21.224.311</b>	<b>19.540.976</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	31	1.822.120	1.836.142
Passività da leasing	26	224.455	249.884
Debiti commerciali	32	641.250	1.018.220
Debiti verso società correlate	33	14.646.174	10.877.239
Debiti tributari	34	134.065	167.809
Altri debiti e passività correnti	35	3.009.294	3.086.479
<b>Totale</b>		<b>20.477.358</b>	<b>17.235.773</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>41.701.669</b>	<b>36.776.749</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>168.969.062</b>	<b>163.741.448</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2018</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>83.362</b>	<b>(9)</b>	<b>123.452</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	3.537	(24)	3.513
<b>Valori al 31 dicembre 2019</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>86.899</b>	<b>(33)</b>	<b>126.965</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2019</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>86.899</b>	<b>(33)</b>	<b>126.965</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	302	1	303
<b>Valori al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>87.201</b>	<b>(32)</b>	<b>127.268</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

## Rendiconto Finanziario \*

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	Note	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		302	3.537
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	(2.247)	2.790
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	22	6
Proventi finanziari da attività di investimento	10	0	(9.064)
Oneri finanziari	11	159	271
Imposte sul reddito	12	(232)	(1.046)
Ammortamenti e svalutazioni	6	204	207
Altre componenti non monetarie	3-7	3	1.100
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>		<i>(1.789)</i>	<i>(2.199)</i>
Variazione delle attività e delle passività correnti		290	4.137
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		37	(152)
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>		<i>(1.462)</i>	<i>1.786</i>
Oneri finanziari corrisposti		(124)	(439)
Imposte sul reddito corrisposte		0	(794)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(1.586)</b>	<b>553</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(33)	(10)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		(6)	23
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		1.839	372
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>1.800</b>	<b>385</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari		(196)	(923)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(196)</b>	<b>(923)</b>
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>		<b>18</b>	<b>15</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>27</b>	<b>12</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>45</b>	<b>27</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 25, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

## CONTO ECONOMICO

### ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2020	di cui parti correlate	31 dic. 2019	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	639	639	534	534
Proventi ed altri ricavi	843	49	79	52
Costi per servizi	(2.384)	(597)	(2.765)	(769)
Costi per godimento beni di terzi	(6)	0	(4)	0
Costi per il personale	(814)	(277)	(909)	(295)
Ammortamenti	(204)	0	(208)	0
Accantonamenti	0	0	0	0
Altri costi operativi	(71)	20	(233)	21
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.997)</b>	<b>(166)</b>	<b>(3.506)</b>	<b>(458)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	2.247	2.247	(2.790)	(2.790)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(21)	(21)	(6)	(6)
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	9.064	9.064
Proventi (oneri) finanziari netti	(159)	(50)	(271)	(79)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>70</b>	<b>2.010</b>	<b>2.491</b>	<b>5.731</b>
Imposte dell'esercizio	232	0	1.046	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>302</b>	<b>2.010</b>	<b>3.537</b>	<b>5.731</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>302</b>	<b>2.010</b>	<b>3.537</b>	<b>5.731</b>

## Rendiconto finanziario ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2020	di cui parti correlate	31 dic. 2019	di cui parti correlate
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio	302		3.537	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	(2.247)		2.790	
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	22		6	
Proventi finanziari da attività di investimento	0		(9.064)	
Oneri finanziari	159		271	
Imposte sul reddito	(232)		(1.046)	
Ammortamenti e svalutazioni	204		207	
Altre componenti non monetarie	3		1.100	
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>	<i>(1.789)</i>		<i>(2.199)</i>	
Variazione delle attività e delle passività correnti	290	1.668	4.137	5.387
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	37	0	(152)	(30)
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>(1.462)</i>	<i>1.668</i>	<i>1.786</i>	<i>5.357</i>
Oneri finanziari corrisposti	(124)		(439)	
Imposte sul reddito corrisposte	0		(794)	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>(1.586)</b>	<b>1.668</b>	<b>553</b>	<b>5.357</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(33)		(10)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(6)	(6)	23	23
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	1.839	1.839	372	372
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>1.800</b>	<b>1.833</b>	<b>385</b>	<b>395</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(196)		(923)	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>(196)</b>		<b>(923)</b>	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>	<b>18</b>		<b>15</b>	
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>27</b>		<b>12</b>	
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>45</b>		<b>27</b>	



# Note esplicative al bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2020

## 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 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 Art Advisory, Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi 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 2020.

## Principi contabili più significativi

### Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2020 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 2020 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza di fattori di incertezza descritti 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, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi

ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 9,5 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020) cui si aggiungono oltre 10 milioni di euro di finanziamenti garantiti, ottenuti da alcune controllate nel corso del primo trimestre del 2021, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

La pubblicazione del presente bilancio separato di Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2021.

## **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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 principalmente riconducibili a prestazioni di servizi tecnico-professionali principalmente a favore di 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 della Società prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

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

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

▪ fabbricati:	3%
▪ impianti:	15%
▪ attrezzature commerciali:	15%
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

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

Le miglorie 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

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che 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.

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.

Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

L'applicazione dell'IFRS 16 comporta l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso è contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. La Società si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;

- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

### **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 (per la quasi totalità detenuto 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 6,90% ed il 13,65%. 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 4,8% ed il 7,5%.

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

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 interessenze 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 come previsto dal principio IFRS 9.

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

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

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

### **Rimanenze**

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

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

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato 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. Successivamente sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

### **Stime ed assunzioni**

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla attuale situazione legata alla pandemia Covid 19, 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.

### **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020**

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque 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.

L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020.

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.

L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020.

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 sui flussi di cassa futuri. 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.

L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul bilancio

separato al 31 dicembre 2020.

Il 21 aprile 2020 è stata omologata una modifica al principio contabile internazionale IFRS3 - Business combinations. La modifica riguarda la definizione di “business” e aiuta le entità a determinare se un’acquisizione effettuata è un “business” o un gruppo di attività. In base alla nuova definizione un “business” è: “un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un’acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output”. Le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente. L’adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio separato al 31 dicembre 2020.

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)”. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l’analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell’IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L’emendamento è stato omologato il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. L’introduzione del nuovo emendamento non ha comportato alcun effetto sul presente bilancio separato.

### **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 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento “Emendamento all’IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell’IFRS 9” che proroga la scadenza dell’esenzione temporanea dall’applicazione dell’IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell’IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l’IBOR, il documento “Emendamenti all’IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2” che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L’emendamento si inserisce all’interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull’informativa finanziaria. L’emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio separato della Società derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

## 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	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	157.000				108.626
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	157.000	3.053		133.885	155.500
Giulio Ferrari	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	42.000				316.809
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	7.000			8.000	1.000
Sara Maria Barbè	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	7.000			8.000	-
Fabio Silva	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	7.000			11.500	2.000
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	01/01/2020 - 31/12/2020	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	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	20.000	30.500
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	15.000	19.000
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/2020 - 31/12/2020	31/12/2020	15.000	43.936

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 2020 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	-500.000	0	25.248.034
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 2020.

A titolo informativo si segnala peraltro che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti a Bastogi spa:

- euro 15.950 quale Credito d'imposta per "Canoni di locazione di immobili destinati all'esercizio di attività d'impresa ex articolo 28 del Decreto-legge n. 34/2020;
- euro 1.440 quale Credito d'imposta "Sanificazione ed acquisto dispositivi di protezione" ex articolo 125 del Decreto-legge n. 34/2020.

## **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 639 migliaia di euro (534 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 843 migliaia di euro (79 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 752 migliaia di euro ad insussistenze di passività;
- per 53 migliaia di euro ad addebiti a società controllate;
- per 17 migliaia di euro a contributi pubblici erogati a Bastogi da parte delle autorità competenti al fine di mitigare gli effetti economici negativi causati dall'emergenza sanitaria COVID-19;
- per la restante parte a rimborsi di spese legali (20 migliaia di euro) oltre a proventi di varia altra natura.

#### 3. Altri costi per servizi

Ammontano a 2.384 migliaia di euro (2.765 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Compensi Amministratori e Sindaci	444	449
Prestazioni varie da terzi	378	372
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	262	273
Compensi società di revisione	99	107
Contratti assistenza EDP	77	32
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	70	70
Contributo vigilanza CONSOB	38	36
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	38	32
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	34	34
Assicurazioni	31	35
Spese pulizia	14	10
Spese di rappresentanza	10	62
Spese sorveglianza e vigilanza	8	17
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	8	11
Spese comunicazione e marketing	5	5
Spese viaggio	1	12
Altri servizi vari	867	1.197
<b>TOTALE</b>	<b>2.384</b>	<b>2.765</b>

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

La voce "Prestazione da terzi" include servizi vari di natura amministrativa forniti a Bastogi da DueB (società controllata congiuntamente con la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare) per

245 migliaia di euro (201 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e 110 migliaia di euro dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare (invariato rispetto al 31 dicembre 2019).

La voce “Altri servizi vari” include principalmente la stima di oneri professionali relativi a contenziosi in essere.

#### 4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 6 migliaia di euro (4 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

#### 5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 814 migliaia di euro (909 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Stipendi	583	661
Oneri sociali	178	199
Trattamento di fine rapporto	49	48
Altri costi per il personale	4	1
<b>TOTALE</b>	<b>814</b>	<b>909</b>

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nell’esercizio, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte della quattordicesima mensilità maturata; analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell’impresa relativi alle suddette voci.

La riduzione della presente voce rispetto ai valori al 31 dicembre 2019 è dovuta principalmente ai minori costi sostenuti in ragione del ricorso agli strumenti di sostegno dei redditi da lavoro dipendente messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19.

Al 31 dicembre 2020 risultano in carico 11 dipendenti (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e così ripartiti:

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	2
- impiegati	7	7
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell’esercizio è stato di 11, invariato rispetto all’esercizio precedente.

#### 6. Ammortamenti

Ammontano a 204 migliaia di euro (207 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 17 migliaia di euro (18 migliaia di euro al 31

dicembre 2019) e attività materiali per 187 migliaia di euro (189 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

## 7. Altri costi operativi

Ammontano a 71 migliaia di euro (233 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Imposte e tasse	50	61
Altri oneri	21	19
Oneri derivanti da transazioni passive	0	150
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	0	3
<b>TOTALE</b>	<b>71</b>	<b>233</b>

## 8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 2.247 migliaia di euro (2.790 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
- ripristini / (svalutazioni) società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	2.720	(2.920)
Open Care Spa	(216)	(193)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(36)	18
Palestro Nuova Srl	(34)	(27)
The Whole Think Srl	(1)	(1)
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	0	270
H2C Srl in liquidazione	(34)	119
Cascina Sant'Alberto Srl	(152)	(56)
<b>TOTALE</b>	<b>2.247</b>	<b>(2.790)</b>

Il ripristino del valore della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è attribuibile al positivo andamento delle attività di sviluppo che ha, in termini di Net Asset Value dell'investimento, più che compensato la perdita dell'esercizio e la riduzione di valore di alcuni asset a reddito maggiormente colpiti dalla situazione generale di difficoltà economica conseguente la pandemia di Covid-19.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 15 Partecipazioni.

## 9. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è negativa per 21 migliaia di euro (negativa per 6 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce alla svalutazione di crediti finanziari verso una società controllata.

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 zero migliaia di euro rispetto a 9.064 migliaia di euro dell’esercizio precedente che includeva:

- 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 159 migliaia di euro (271 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</b>		
Oneri finanziari	(118)	(202)
Proventi finanziari	0	0
	<b>(118)</b>	<b>(202)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società correlate</b>		
Proventi finanziari		
Oneri finanziari	(41)	(69)
	<b>(41)</b>	<b>(69)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(159)</b>	<b>(271)</b>

La voce Oneri finanziari verso terzi si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (97 migliaia di euro), interessi sui contratti di leasing (13 migliaia di euro) e interessi per rateizzazione di debiti per imposte e tasse (4 migliaia di euro).

Gli oneri finanziari da società correlate sono relativi ai conti correnti di corrispondenza con le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni.

## 12. Imposte dell’esercizio

La voce “Imposte dell’esercizio” evidenzia un valore positivo di 232 migliaia di euro (positivo di 1.046 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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. 2020	31 dic. 2019
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>70</b>	<b>2.490</b>
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>17</b>	<b>598</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	(529)	439
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	512	(1.037)
Beneficio da consolidato fiscale	(240)	(1.028)
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(240)</b>	<b>(1.028)</b>
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	8	(18)
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(232)</b>	<b>(1.046)</b>

## 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
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2020</b>	<b>554</b>	<b>121</b>	<b>727</b>	<b>1.402</b>
Incrementi	0	12	46	58
Cessioni	0	0	(43)	(43)
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>554</b>	<b>133</b>	<b>730</b>	<b>1.417</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2020</b>	<b>(121)</b>	<b>(90)</b>	<b>(600)</b>	<b>(811)</b>
Ammortamenti dell'anno	(109)	(8)	(70)	(187)
Cessioni	0	0	42	42
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(230)</b>	<b>(98)</b>	<b>(628)</b>	<b>(956)</b>
<b>Valore netto contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2020</b>	<b>433</b>	<b>31</b>	<b>127</b>	<b>591</b>
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>324</b>	<b>35</b>	<b>102</b>	<b>461</b>

(\*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

La voce Incrementi è riferita principalmente all'acquisto di un impianto di video-sorveglianza e di un'autovettura avvenuti nel corso dell'esercizio.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2020</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>644</b>
Incrementi	0	0	33	33
Decrementi	0	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>677</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2020</b>	<b>(92)</b>	<b>0</b>	<b>(76)</b>	<b>(168)</b>
Ammortamenti del periodo	(92)	0	(61)	(153)
Decrementi per cessioni	0	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>(184)</b>	<b>0</b>	<b>(137)</b>	<b>(321)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2020</b>	<b>367</b>	<b>0</b>	<b>109</b>	<b>476</b>
<b>Al 31 dicembre 2020</b>	<b>275</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>356</b>

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'applicazione dell'IFRS 16, riguarda la sede operativa di Bastogi in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società controllata Varsity. Il diritto d'uso delle attività condotte in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

## 14. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 32 migliaia di euro (39 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) al netto degli ammortamenti pari a 17 migliaia di euro (18 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

La voce include il contratto di locazione operativa per complessive 40 migliaia di euro trattato in conformità con il principio IFRS 16 che si riferisce al diritto d'uso relativo ad un software classificato nella voce "Attività immateriali" ammortizzato lungo la durata del relativo contratto.

## 15. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

	Situazione iniziale						Situazione finale		
	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2019	Incr. (decr.) Costo	Riclass da fdo rischi	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2020
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>									
H2C srl in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0
Open Care spa	11.933	(10.906)	1.027	372	0	(216)	12.305	(11.122)	1.183
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	3.612	0	3.612	(3.612)	0	0	0	0	0
Frigoriferi Milanesi srl	17.316	0	17.316	3.858	0	0	21.174	0	21.174
Sintesi spa	16.221	0	16.221	0	0	0	16.221	0	16.221
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(57.588)	73.055	0	0	2.720	130.643	(54.868)	75.775
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
Società Agricola Sant'Alberto srl	308	(136)	172	50	0	(36)	358	(172)	186
Cascina Sant'Alberto srl	191	(191)	0	75	0	(75)	266	(266)	0
Palestro Nuova srl	525	(495)	30	40	0	(34)	565	(529)	36
Forumnet Holding spa	14.016	0	14.016	0	0	0	14.016	0	14.016
The Whole Think srl	36	(25)	11	3	0	(1)	39	(26)	13
DueB srl	5	0	5	0	0	0	5	0	5
	<b>202.247</b>	<b>(75.420)</b>	<b>126.827</b>	<b>786</b>	<b>0</b>	<b>2.358</b>	<b>203.033</b>	<b>(73.062)</b>	<b>129.971</b>
<b>IMPRESE COLLEGATE</b>									
Koinetica S.r.l.	17	0	17	7	0	0	24	0	24
	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>202.264</b>	<b>(75.420)</b>	<b>126.844</b>	<b>793</b>	<b>0</b>	<b>2.358</b>	<b>203.057</b>	<b>(73.062)</b>	<b>129.995</b>

Nel corso dell'esercizio sono state approvate due operazioni di fusione per incorporazione tra alcune società controllate e della conseguente estinzione delle società incorporate, tramite cancellazione al Registro delle Imprese come di seguito dettagliate:

- nel mese di giugno 2020 fusione per incorporazione in Frigoriferi Milanesi della Società del Palazzo del Ghiaccio. Detta operazione ha avuto efficacia giuridica il 24 giugno 2020 mentre l'efficacia contabile è stata retrodatata all'1 gennaio 2020.
- nel mese di luglio 2020 fusione per incorporazione in Forumnet della società Forum Immobiliare. Detta operazione ha avuto efficacia giuridica il 27 luglio 2020 mentre l'efficacia contabile è stata retrodatata all'1 gennaio 2020.

In data 15 dicembre 2020 la Società ha acquisito una ulteriore quota del capitale sociale della società Koinetica S.r.l. del valore nominale di euro 5 migliaia pari al 10% del capitale sociale medesimo.

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-20	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-19	Risultato dell'esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
<b>Imprese controllate</b>										
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.214)	37	8.600	(15.251)	46	100,00%	100,00%	0
Open Care spa	Milano	120	230	(231)	120	88	(350)	100,00%	100,00%	1.183
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	50	673	(544)	50	(199)	(205)	100,00%	100,00%	21.174
Sintesi spa	Milano	3.033	14.675	(334)	3.033	15.009	(1.307)	100,00%	100,00%	16.221
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	112.241	(10.697)	114.515	123.196	(3.121)	50,057%	50,057%	75.775
Varsity srl	Milano	15	72	(18)	15	90	46	100,00%	100,00%	1.362
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	109	(44)	25	103	13	100,00%	100,00%	186
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	(140)	(177)	10	(37)	(78)	100,00%	100,00%	0
Palestro Nuova srl	Milano	10	12	(38)	10	11	(36)	100,00%	100,00%	36
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	1.863	(574)	2.500	2.437	(674)	100,00%	100,00%	14.016
The Whole Think srl	Milano	10	2	(3)	10	0	(4)	70,00%	70,00%	13
DueB srl	Milano	10	33	9	10	24	13	50,00%	50,00%	5
										<b>129.971</b>
<b>Imprese collegate</b>										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	103	4	50	83	2	40,00%	40,00%	24
										<b>24</b>
<b>Totale valore attribuito in bilancio</b>										<b>129.995</b>

*I dati al 31 dicembre 2020 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.*

*I dati al 31 dicembre 2019 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.*

La voce svalutazioni come risultante dal conto economico dell'esercizio risulta essere di segno positivo per 2.247 migliaia di euro ed include svalutazioni di partecipazioni per 473 migliaia di euro (inclusive di 111 migliaia di euro quali incremento del fondo rischi partecipazioni) e ripristino di valore per 2.720 migliaia di euro relativi alla partecipazione Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA.

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

In particolare, come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (impairment test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il fair value al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Il ripristino del valore della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è attribuibile al positivo andamento delle attività di sviluppo che ha, in termini di Net Asset Value dell'investimento, più che compensato la perdita dell'esercizio e la riduzione di valore di alcuni asset a reddito maggiormente colpiti dalla situazione generale di difficoltà economica conseguente la pandemia di Covid-19.

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 20.119 migliaia di euro (16.688 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</b>		
- Sintesi spa	18.322	15.306
- H2C srl in liquidazione	12.748	12.748
- Forumnet Holding	684	666
- Varsity srl	399	361
- Frigoriferi Milanesi srl	594	3
- Palestro Nuova srl	82	76
- Società Agricola Sant'Alberto srl	32	68
- Cascina Sant'Alberto srl	26	101
- The Whole Think srl	5	4
- Open Care spa	1	0
- Società del Palazzo del Ghiaccio srl	0	108
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(12.774)	(12.753)
<b>Totale crediti di natura finanziaria</b>	<b>20.119</b>	<b>16.688</b>

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

IMPRESE CONTROLLATE	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2019	Incr (decr) crediti finanziari	Riclassifica f.do sval. f.do rischi	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2020
- Sintesi spa	15.306	0	15.306	3.016	0	0	18.322	0	18.322
- H2C srl in liquidazione	12.748	(12.748)	0	-	0	0	12.748	(12.748)	0
- Forumnet Holding spa	666	0	666	18	0	0	684	0	684
- Varsity srl	361	0	361	38	0	0	399	0	399
- Frigoriferi Milanesi srl	3	0	3	591	0	0	594	0	594
- Palestro Nuova srl	76	0	76	6	0	0	82	0	82
- Società Agricola Sant'Alberto srl	68	0	68	(36)	0	0	32	0	32
- Cascina Sant'Alberto srl	101	(5)	96	(75)	0	(21)	26	(26)	0
- The Whole Think srl	4	0	4	1	0	0	5	0	5
- Open Care spa	0	0	0	1	0	0	1	0	1
- Società del Palazzo del Ghiaccio srl	108	0	108	(108)	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>29.441</b>	<b>(12.753)</b>	<b>16.688</b>	<b>3.452</b>	<b>0</b>	<b>(21)</b>	<b>32.893</b>	<b>(12.774)</b>	<b>20.119</b>

## 17. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare, si segnala che la società ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo per 7.410 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 10.367 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 4.266 migliaia di euro.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 18. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Terreni in Milano	26	26
Terreni in Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
<b>TOTALE</b>	<b>822</b>	<b>822</b>

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

## 19. Crediti commerciali

Ammontano a 21 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro.

## 20. Crediti verso società correlate

Ammontano a 14.232 migliaia di euro (18.217 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b><u>Crediti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture emesse e fatture da emettere</u></b>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	684	294
Forumnet Holding spa	381	193
GDA Open Care Servizi srl	249	201
Frigoriferi Milanesi srl	174	59
Milanofiori 2000 srl	157	140
Bright srl	83	64
Forumnet spa	77	48
Milanofiori Sviluppo srl	77	27
Open Care spa	71	167
Varie Società	46	33
DueB srl	38	19
H2C srl in liquidazione	36	30
Brioschi Gesioni srl	25	7
All Events spa	23	13
H2C Gestioni srl	18	20
Muggiana srl	17	16
Milanofiori Agency srl	16	9
Open Care Restauri srl in liquidazione	15	6
Sintesi spa	14	7
Forum SSDRL	13	8
Compagnia della Rancia srl	10	8
S'Isca Manna srl	7	6
Varsity srl	2	15
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	0	95
<b>totale per fatture emesse e fatture da emettere</b>	<b>2.233</b>	<b>1.485</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
H2C srl in liquidazione	841	882
Frigoriferi Milanesi srl	436	246
Open Care spa	301	0
Varsity srl	276	408
G.D.A - Open Care Servizi srl	152	80
Maimai srl	132	25
Brioschi Gesioni srl	111	29
Open Care Art Advisory srl	36	0
WTC Trade Center Italy srl	33	36
Milanofiori Agency srl	21	27
Camabo srl	16	21
Open Care Restauri srl in liquidazione	14	8
All Events spa	8	0
Varie Società	8	0
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	0	785
Forum Immobiliare srl	0	312
<b>totale per liquidazioni IVA</b>	<b>2.385</b>	<b>2.859</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Sintesi spa	1.060	0
Frigoriferi Milanesi srl	555	209
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	524	524
Varsity srl	315	315
Maimai srl	307	266
Milanofiori 2000 srl	252	263
H2C Gestioni srl	132	133
Camabo srl	98	31
GDA Open Care Servizi srl	62	30
Milanofiori Sviluppo srl	40	0
Infrafin srl	29	29
Palestro Nuova srl	15	15
WTC Trade Center Italy srl	14	14
DueB srl	13	8
Cascina Sant'Alberto srl	10	10
Forumnet spa	0	992
All Events spa	0	519
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	0	347
Forum Immobiliare srl	0	346
Spettacoli Internazionali srl	0	106
Live Forum srl	0	28
Varie Società'	19	26
<b>totale per consolidato fiscale</b>	<b>3.445</b>	<b>4.211</b>
<b><u>per conti correnti di finanziamento</u></b>		
Milanofiori 2000 srl	5	5
<b><u>per dividendi</u></b>	<b>7.042</b>	<b>7.042</b>
<b><u>altri crediti</u></b>	<b>0</b>	<b>3.526</b>
<b><u>Crediti verso collegate</u></b>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	1	0
<b><u>Fondo svalutazione crediti</u></b>	<b>(879)</b>	<b>(911)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>14.232</b>	<b>18.217</b>

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi 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).

Il fondo svalutazione crediti per euro 879 migliaia (911 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

## 21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 3.242 migliaia di euro (491 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Erario per crediti IVA di gruppo	2.730	61
Erario per crediti d'imposta a rimborso	304	321
Crediti in contenzioso	241	241
Altri crediti	190	70
Ratei e risconti attivi	86	59
Erario per altri crediti	6	56
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(315)	(317)
<b>TOTALE</b>	<b>3.242</b>	<b>491</b>

L'incremento è rappresentato dal credito IVA maturato nell'esercizio nell'ambito della procedura IVA di gruppo, di cui Bastogi è la consolidante.

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

## 22. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 45 migliaia di euro (27 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Depositi bancari di c/c	44	25
Denaro e valori in cassa	1	2
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>	<b>27</b>

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.



## PASSIVITA'

### 23. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, deliberando 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

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(10.496)				
Riserva legale	3.262	<b>B</b>			
Riserva di fusione	102.815	<b>A B C</b>	102.815		
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	<b>A B C</b>	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	(32)				
Utili portati a nuovo	5.190	<b>A B C</b>	5.190		
(Perdite) portate a nuovo	(24.369)				
Utili (perdite) dell'esercizio	302				
	<b>127.267</b>		<b>109.484</b>	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 2020 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 2020 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 2019).

Al 31 dicembre 2020 risultano oggetto di pignoramento n. 2.410.000 azioni proprie detenute dalla Società. Il 3 agosto 2020, nell'ambito di un contenzioso legale, è stato infatti notificato ad alcuni istituti di credito un atto di pignoramento presso terzi a seguito del quale il giudice dell'esecuzione ha disposto la cessione sul mercato, da parte di un intermediario, di un pacchetto di azioni proprie detenute da Bastogi fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro. Per maggiori informazioni si vedano la Relazione sulla Gestione alla sezione "Cenni sui principali contenziosi" e la nota 35 del presente documento.

## Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2020 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019).

## Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo pari a 32 migliaia di euro (negativo 33 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 3.262 migliaia di euro (3.085 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- 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 negativi 19.178 migliaia di euro (negativi 22.538 migliaia di euro di al 31 dicembre 2019).

## Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 4.585 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 (4.584 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 3.057 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 1.528 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM.

Le condizioni per entrambi i finanziamenti sono le seguenti:

- scadenza: 2024; la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale in scadenza il 30 aprile 2020 e il 31 ottobre 2020, concessa a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
- tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%
- rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;

Per quanto riguarda detti finanziamenti nel mese di febbraio 2021 è stata ottenuta una moratoria per l'esercizio 2021 sul rimborso delle quote capitale della linea di credito chirografaria erogata dal Banco BPM mentre è attualmente in fase di ottenimento una moratoria con i medesimi termini per la linea di credito di Unicredit.

## 25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del ESMA 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 2020 è la seguente:

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>31 dic. 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
A. Cassa	1	2
B. Altre disponibilità liquide	44	25
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>45</b>	<b>27</b>
E. Crediti finanziari correnti		
F. Debiti bancari correnti	1.822	1.836
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
H. Altri debiti finanziari correnti	1.977	1.957
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>3.799</b>	<b>3.793</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>	<b>3.754</b>	<b>3.766</b>
K. Debiti bancari non correnti	4.585	4.584
L. Obbligazioni emesse	0	0
M Altri debiti non correnti	259	394
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>4.844</b>	<b>4.978</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>8.598</b>	<b>8.744</b>
<b>Riconciliazione Posizione Finanziaria netta</b>		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>6.845</b>	<b>7.037</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
M. Altri debiti non correnti (debiti verso imprese controllate)	1.753	1.707
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>8.598</b>	<b>8.744</b>

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro							
Note	31 dic. 2019	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2020	
		Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni		
Debiti verso banche	25-33	6.420	(3)	(106)	0	96	6.407
Debiti per leasing finanziari	26	644	(193)	0	0	33	484
Altre passività finanziarie	33	1.707	0	0	0	46	1.753
<b>TOTALE</b>		<b>8.771</b>	<b>(196)</b>	<b>(106)</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>8.644</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un flusso di cassa assorbito per 196 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

## 26. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 484 migliaia di euro (644 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 259 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 225 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2020 è relativo:

- per 367 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 87 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 21 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 9 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.

## 27. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 4.258 migliaia di euro (3.368 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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-19	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31-dic-20
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.844	750		0	2.594
Fondo per rischi partecipazioni	1.520	111	0	32	1.663
Altri fondi	4	0	(3)	0	1
<b>TOTALE</b>	<b>3.368</b>	<b>861</b>	<b>(3)</b>	<b>32</b>	<b>4.258</b>

L'incremento del fondo rischi su partecipazioni è il risultato della perdita di valore di alcune società controllate. Le altre variazioni si riferiscono alla riclassifica dal fondo svalutazione crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

L'incremento del fondo rischi e contenziosi in essere è relativo alla stima di oneri per prestazioni professionali relativi ad 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 2020 ed ammonta a 383 migliaia di euro (376 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2020 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2019	376
TFR accantonato	49
(Utili) / Perdite attuariali	(1)
TFR Trasferimento a fondo pensione esterno	(18)
Utilizzi ed altre variazioni	(23)
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>383</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tasso annuo di attualizzazione	0,34%	0,77%
Tasso annuo di inflazione	0,80%	1,20%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%	2,40%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%

#### **Ipotesi demografiche**

Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

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

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	
Tasso di turnover + 1%	(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%	12

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost	41
Duration media del piano	14,8

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	20
2	10
3	10
4	11
5	11

## 29. Passività per imposte differite

Ammontano a 11.576 migliaia di euro (10.694 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 2019	10.694
Incrementi / (decrementi) dell'esercizio	882
Saldo al 31 dicembre 2020	11.576

## 30. Altre passività non correnti

Ammontano a 163 migliaia di euro (125 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
IVA	59	106
Altre imposte	21	19
Altri debiti	83	0
<b>TOTALE</b>	<b>163</b>	<b>125</b>

## Passività correnti

### 31. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 1.822 migliaia di euro (1.836 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Di seguito si dettagliano le quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 1.207 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 604 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM.

Come già descritto alla Nota 24 per quanto riguarda detti finanziamenti nel mese di febbraio 2021 è stata ottenuta una moratoria per l'esercizio 2021 sul rimborso delle quote capitale della linea di credito chirografaria erogata dal Banco BPM mentre è attualmente in fase di ottenimento una moratoria con i medesimi termini per la linea di credito di Unicredit.

La voce include inoltre 11 migliaia di euro per interessi maturati e non ancora liquidati.

### 32. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 642 migliaia di euro (1.018 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) 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 250 migliaia di euro.

Il decremento è principalmente rappresentato dalla eliminazione contabile di alcune posizioni debitorie non più richiedibili.

Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

### 33. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 14.646 migliaia di euro (10.877 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
<b><u>Debiti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u></b>		
Open Care spa	381	288
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	343	166
DueB srl	121	172
WTC World Trade Center Italy srl	111	111
Forumnet spa	68	58
Frigoriferi Milanesi srl	35	32
Brioschi Gestioni srl	51	34
Varsity srl	31	43
varie società controllate	3	11
<b>Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere</b>	<b>1.144</b>	<b>915</b>
<b><u>per conto corrente di finanziamento</u></b>		
H2C Gestioni srl	1.072	1.062
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	423	359
GDA Open Care Servizi srl	229	256
WTC World Trade Center Italy srl	29	29
Open Care spa	0	1
<b>Totale per conto corrente di finanziamento</b>	<b>1.753</b>	<b>1.707</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Milanofiori Sviluppo srl	6.312	2.170
H2C Gestioni srl	3.054	3.050
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	520	518
S'Isca Manna srl	354	338
Milanofiori 2000 srl	272	537
Infrafin srl	201	197
Lenta Ginestra srl	129	118
Forumnet spa	89	171
Società Agricola Sant'Alberto srl	62	52
Sintesi spa	48	334
Bright srl	46	30
L'Orologio srl	23	14
Sigma srl	20	18
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	19	18
Cascina Sant'Alberto srl	19	18
Palestro Nuova srl	18	13
altre società controllate	42	179
<b>Totale per liquidazioni IVA</b>	<b>11.228</b>	<b>7.775</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	273	192
Open Care spa	159	106
Forumnet Holding spa	0	98
Milanofiori Agency srl	40	39
Brioschi Gestioni srl	15	13
Compagnia della Rancia srl	13	23
Forument spa	11	
altre società controllate	5	4
<b>Totale per consolidato fiscale</b>	<b>516</b>	<b>475</b>
<b><u>per altri debiti</u></b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>TOTALE</b>	<b>14.646</b>	<b>10.877</b>

I debiti verso controllate relativi al rapporto di conto corrente verso le società Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorati di uno spread.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

### 34. Debiti tributari

Sono pari a 134 migliaia di euro (168 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
IRES	21	67
IVA di Gruppo e ravvedimenti	47	57
Ritenute alla fonte	60	38
Imposta di registro	6	6
<b>TOTALE</b>	<b>134</b>	<b>168</b>

Il decremento della voce si riferisce principalmente al pagamento delle rate residue relative alle quote per imposte IRES 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 3.009 migliaia di euro (3.086 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Debiti vs Amministratori e Sindaci	881	748
Debiti vs dipendenti	125	113
Debiti vs Istituti previdenziali	76	74
Risconti passivi	20	33
Debiti diversi	1.907	2.118
<b>TOTALE</b>	<b>3.009</b>	<b>3.086</b>

La voce "Debiti diversi" si riferisce principalmente:

- per 1.042 migliaia di euro (1.279 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti nei confronti di professionisti;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini. L'8 luglio 2020 è stato notificato a Bastogi un atto di precetto cui è seguito, il 3 agosto 2020, un atto di pignoramento presso terzi ad alcuni istituti di credito per l'importo del precetto aumentato della metà. Successivamente il Giudice dell'esecuzione ha dunque disposto la cessione sul mercato di un pacchetto di azioni proprie Bastogi, incaricando un intermediario bancario di procedere alla vendita fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro. Per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla Gestione alla sezione "Cenni sui principali contenziosi".



## 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 2020 e al 31 dicembre 2019.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	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 2020	
Crediti commerciali	21	0	0	21	19
Crediti verso società correlate	34.350	0	0	34.350	16-20
Attività Finanziarie correnti	174	0	0	174	21
Disponibilità liquide	45	0	0	45	22
<b>Totale</b>	<b>34.590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.590</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	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 2020	
Debiti verso banche MLT	4.585	0	0	4.585	24
Debiti verso passività da leasing MLT	259	0	0	259	26
Debiti verso banche BT	1.822	0	0	1.822	31
Debiti verso passività da leasing BT	224	0	0	224	26
Debiti verso fornitori	641	0	0	641	32
Debiti verso società correlate	14.646	0	0	14.646	33
<b>Totale</b>	<b>22.177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.177</b>	

#### 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	55	0	0	55	21
Disponibilità liquide	27	0	0	27	22
<b>Totale</b>	<b>35.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.009</b>	

#### 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 passività da leasing MLT	394	0	0	394	26
Debiti verso banche BT	1.836	0	0	1.836	31
Debiti verso passività da 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
<b>Totale</b>	<b>18.959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.959</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	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	(159)	0	0	0	(159)	11
<b>Totale</b>	<b>(159)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(159)</b>	

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
<b>Totale</b>	<b>(271)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(271)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, 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 - 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	6.407	0	1.913	4.760	0	<b>6.673</b>	24-31
Debiti verso passività da leasing	484	0	235	266	0	<b>501</b>	26
Debiti verso fornitori	641	0	641	0	0	<b>641</b>	32
Debiti verso società correlate	14.646	0	14.646	0	0	<b>14.646</b>	33
<b>Totale</b>	<b>22.178</b>	<b>0</b>	<b>17.435</b>	<b>5.026</b>	<b>0</b>	<b>22.461</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2019	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	<b>6.593</b>	24-31
Debiti verso passività da leasing	644	0	263	405	0	<b>668</b>	26
Debiti verso fornitori	1.018	0	1.018	0	0	<b>1.018</b>	32
Debiti verso società correlate	10.877	0	10.877	0	0	<b>10.877</b>	33
<b>Totale</b>	<b>18.959</b>	<b>0</b>	<b>14.078</b>	<b>5.078</b>	<b>0</b>	<b>19.156</b>	

## Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	6.407	0	1.822	4.585	0	24-31
Debiti verso passività da leasing	484	0	225	259	0	26
Debiti verso fornitori	641	0	641	0	0	32
Debiti verso società correlate	14.646	0	14.646	0	0	33
<b>Totale</b>	<b>22.178</b>	<b>-</b>	<b>17.334</b>	<b>4.844</b>	<b>-</b>	

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	6.420	0	1.836	4.584	0	24-31
Debiti verso passività da leasing	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
<b>Totale</b>	<b>18.959</b>	<b>-</b>	<b>13.981</b>	<b>4.978</b>	<b>-</b>	

## Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

### Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2020	(23)	23	0	0	(23)	23
2019	(25)	25	0	0	(25)	25

## 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 2020, al 31 dicembre 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	21	3	18	21	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	174				
Crediti verso società correlate	34.350				
Disponibilità liquide	45				
<b>Totale</b>	<b>34.569</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>34.590</b>				

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
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	55				
Crediti verso società correlate	34.906				
Disponibilità liquide	27				
<b>Totale</b>	<b>34.988</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>35.009</b>				

### 37. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

#### Garanzie prestate

Il saldo per 80.013 migliaia di euro (71.588 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 44.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore del Banco BPM in relazione al finanziamento concesso nel corso dell'esercizio, alla società controllata Forum Immobiliare, incorporata in Forumnet nel mese di luglio 2020 (debito residuo al 31 dicembre 2020 pari a 38.000 migliaia di euro);
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanese (debito residuo al 31 dicembre 2020 pari a 8.859 migliaia di euro); detta garanzia è escutibile decorsi 18 mesi dall'eventuale inadempimento;
- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla ex controllata Società del Palazzo del Ghiaccio, ora incorporata in Frigoriferi Milanese (debito residuo al 31 dicembre 2020 pari a 2.711 migliaia di euro);
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity (debito residuo al 31 dicembre 2020 pari a 2.355 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;
- 803 migliaia di euro a fidejussione rilasciata a favore di terzi a garanzia dell'adempimento degli obblighi della società, a seguito di sentenza del Tribunale di Arezzo nell'ambito di un contenzioso in essere;
- 633 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per il credito IVA relativo agli anni 2018 e 2019.

Nel febbraio 2020 nell'ambito dell'operazione di estinzione del finanziamento della controllata Sintesi, le ulteriori garanzie prestate agli Istituti creditizi (fidejussione per 37.133 migliaia di euro e dal pegno sul 100% delle azioni di Forumnet Holding) sono state estinte.

### 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 2020 e 2019 sono riportati di seguito:

#### Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2020	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
Società controllate		Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	639	639	0	0	639	100%
Altri ricavi e proventi	843	49	0	0	49	100%
Costi per servizi	(2.384)	(124)	0	(473)	(597)	25%
Costi per godimento beni di terzi	(6)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(814)	0	0	(277)	(277)	34%
Ammortamenti e svalutazioni	(204)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(71)	20	0	0	20	-28%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.997)</b>	<b>584</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>(166)</b>	<b>8%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	2.247	2.247	0	0	2.247	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(21)	(21)	0	0	(21)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi (oneri) finanziari netti	(159)	(50)	0	0	(50)	31%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>70</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>2.010</b>	<b>2871%</b>
Imposte del periodo	232	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>302</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>2.010</b>	<b>666%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>302</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>2.010</b>	<b>666%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2019	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	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%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(3.506)</b>	<b>314</b>	<b>0</b>	<b>(772)</b>	<b>(458)</b>	<b>13%</b>
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%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.491</b>	<b>6.502</b>	<b>0</b>	<b>(772)</b>	<b>5.731</b>	<b>230%</b>
Imposte del periodo	1.046	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>3.537</b>	<b>6.502</b>	<b>0</b>	<b>(772)</b>	<b>5.731</b>	<b>162%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>3.537</b>	<b>6.502</b>	<b>0</b>	<b>(772)</b>	<b>5.731</b>	<b>162%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2020	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	461	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	32	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	129.995	129.971	24	0	129.995	100%
Crediti verso società correlate	20.119	20.119	0	0	20.119	100%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>150.607</b>	<b>150.090</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>150.114</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	21	0	0	21	21	100%
Altri crediti verso società correlate	14.232	14.232	0	0	14.232	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.241	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	45	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>18.362</b>	<b>14.232</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>14.253</b>	<b>78%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>168.969</b>	<b>164.322</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>164.367</b>	<b>97%</b>

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
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
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%
<b>Totale</b>	<b>144.162</b>	<b>143.515</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>143.532</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	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%
<b>Totale</b>	<b>19.579</b>	<b>18.217</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>18.237</b>	<b>93%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>163.741</b>	<b>161.732</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>161.769</b>	<b>99%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2020	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(32)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	86.898	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	302	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>127.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	4.585	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	259	210	0	7	217	84%
Fondi rischi ed oneri	4.258	1.662	0	0	1.662	39%
Fondo trattamento di fine rapporto	383	0	0	44	44	11%
Passività per imposte differite	11.576	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	163	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>21.224</b>	<b>1.872</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>1.923</b>	<b>9%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	1.822	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	225	102	0	2	104	46%
Debiti commerciali	642	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	14.646	14.646	0	0	14.646	100%
Debiti tributari	134	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.009	0	0	955	955	26%
<b>Totale</b>	<b>20.478</b>	<b>14.748</b>	<b>0</b>	<b>957</b>	<b>15.705</b>	<b>77%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>41.702</b>	<b>16.620</b>	<b>0</b>	<b>1.008</b>	<b>17.628</b>	<b>42%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>168.969</b>	<b>16.620</b>	<b>0</b>	<b>1.008</b>	<b>17.628</b>	<b>10%</b>



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
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
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%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>126.965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
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%
<b>Totale</b>	<b>19.541</b>	<b>1.952</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>2.001</b>	<b>10%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	1.836	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	250	100	0	2	102	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%
<b>Totale</b>	<b>17.235</b>	<b>10.977</b>	<b>0</b>	<b>813</b>	<b>11.790</b>	<b>68%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>36.776</b>	<b>12.929</b>	<b>0</b>	<b>862</b>	<b>13.791</b>	<b>38%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>163.741</b>	<b>12.929</b>	<b>0</b>	<b>862</b>	<b>13.791</b>	<b>8%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic.2020	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2019	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.586)	1.668	-105%	553	5.387	974%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.800	1.833	102%	385	395	103%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(196)	0	0%	(923)	0	0%

### 39. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Amministratori (*)	549	548
Sindaci	50	50
<b>TOTALE COMPENSI</b>	<b>599</b>	<b>598</b>

(\*) Compensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2020 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Bastogi e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 136 migliaia di euro.

#### **40. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

#### **41. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2020 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 2020 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 2020
<b>Revisione contabile</b>			
PricewaterhouseCoopers SpA	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	99
PricewaterhouseCoopers SpA	Società controllate	[1]	359
<b>Totale</b>			<b>458</b>

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

## Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,
 delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2020.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020:
    - 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, 14 aprile 2021

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 2020**



## **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 2020, 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 2020, 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: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

---

**Aspetti chiave**

---

---

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

**Continuità aziendale**

*Paragrafi “Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi”, “Settori di attività”, “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della Relazione sulla Gestione e paragrafo “Informazioni societarie”, nota 20 “Crediti verso società correlate”, 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 2020 ammonta a Euro 8,6 milioni, di cui Euro 3,8 milioni con scadenza entro i 12 mesi ed Euro 4,8 milioni con scadenza oltre i 12 mesi. L'indebitamento finanziario netto verso società controllate ammonta a Euro 1,8 milioni. Al 31 dicembre 2020 la Società presenta posizioni scadute di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 0,3 milioni sulle quali non si segnalano significative azioni da parte dei creditori. Le garanzie rilasciate a favore di società controllate ammontano a Euro 78,6 milioni; i debiti commerciali e tributari verso società correlate ammontano a Euro 12,8 milioni, a fronte di crediti non finanziari verso società correlate pari a Euro 14,2 milioni.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il

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 cessioni immobiliari previste ed alle iniziative di sviluppo, la realizzazione delle quali rappresenta un'assunzione rilevante. In particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3, inclusi i documenti inerenti il finanziamento di tali operazioni.

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 la documentazione inerente le richieste di moratoria e *waiver* presentate dalla Società e da alcune società controllate, la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito; abbiamo inoltre analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli

settore immobiliare, inoltre, risulta normalmente 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 necessariamente influenzati dall'attuale situazione pandemica e che influenzano a loro volta 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; in particolare, l'attuale contesto pandemico ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione e della limitazione delle attività aperte al pubblico. Il mercato dell'arte è stato fortemente colpito dagli effetti della pandemia che ha comportato l'annullamento delle maggiori fiere internazionali e ridotto in modo drastico l'attività delle gallerie.

In tal senso, i provvedimenti governativi che si sono susseguiti, hanno imposto necessarie restrizioni al normale svolgimento delle attività economiche causando, di fatto, un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo. Per quanto attiene il settore immobiliare, le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo, il quale ha ricevuto nel corso dell'esercizio, nonché nel periodo successivo, comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione.

Il settore dell'intrattenimento e il settore arte e cultura hanno anch'essi accusato gli effetti di interruzione e/o rallentamento delle attività conseguenti il diffondersi della pandemia di Covid-19. In particolare, il settore

amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, anche con riferimento, in particolare, agli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria causata dalla pandemia Covid-19.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza della stessa rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.





---

dell'intrattenimento ha dovuto subire 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); a tal proposito il Gruppo ha ricevuto richieste da parte di alcuni clienti finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del periodo di sospensione dell'attività.

La comprensione e l'analisi delle valutazioni effettuate dagli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione, 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, alla luce anche delle conseguenze derivanti dalla diffusione della pandemia di Covid-19 sotto il profilo, anche, delle dinamiche finanziarie.

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, anche in considerazione delle continue evoluzioni della crisi pandemica.

Nel corso dell'esercizio la Società ha richiesto ed ottenuto una moratoria delle rate in scadenza nell'esercizio 2020 relativamente alle due linee chirografarie in essere.

Per quanto attiene il settore immobiliare, nel mese di febbraio 2020, nell'ambito di una generale ridefinizione del debito del Gruppo Bastogi, la controllata Sintesi ha integralmente rimborsato il debito, in scadenza al 31 ottobre 2020, relativo al finanziamento in pool pari a Euro 36,6 milioni a fronte della contestuale accensione da parte della controllata Forum Immobiliare Srl (ora incorporata in Forumnet SpA), di un finanziamento pari a Euro 38 milioni con scadenza al 31 dicembre 2031.

---



---

Nel corso dell'esercizio alcune società controllate hanno richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse, relativamente ai principali finanziamenti, mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000 Srl. Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *wavier* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo Srl al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea IVA previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021.

Per quanto riguarda il settore dell'intrattenimento, il sistema creditizio ha concesso una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retro-locazione del Teatro Repower della controllata Forumnet SpA e, tra le altre, una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di Euro 38 milioni sottoscritto nel mese di febbraio 2020 dalla controllata Forum Immobiliare Srl (ora incorporata in Forumnet SpA). Anche il settore arte e cultura ha ottenuto una moratoria sui finanziamenti ipotecari a valere sugli immobili Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio per le rate in conto capitale in scadenza a luglio 2020 e gennaio 2021.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020 il Gruppo Bastogi ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere del comparto immobiliare. Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha già accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000 Srl, concedendo un'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) sia del finanziamento strutturato che del contratto di

---



---

*lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord, mentre, in relazione alle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi Euro 22,1 milioni al 31 dicembre 2020 e che presentavano a tale data una rata scaduta pari a Euro 4,1 milioni, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021.

Nel corso del 2021 la Società ha ottenuto una moratoria delle quote capitale delle rate in scadenza ad aprile 2021 e ad ottobre 2021 relativamente alle due linee di credito chirografarie in essere al 31 dicembre 2020.

Nel mese di febbraio 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ha perfezionato un'operazione di vendita e retro-locazione relativamente ad una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi Euro 4,9 milioni.

Per quanto attiene le attività di sviluppo, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

La controllata Forumnet SpA ha ottenuto un finanziamento di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi Euro 5,2 milioni, la cui erogazione è avvenuta nel mese di marzo 2021.

In tale contesto gli amministratori, pur identificando fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia

---

da Covid-19, ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 9,5 milioni su base consolidata) cui si aggiungono oltre 10 milioni di euro di finanziamenti garantiti ottenuti dal sistema creditizio al Gruppo nel corso del primo trimestre 2021, hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società.

### **Valutazione delle partecipazioni**

*Paragrafi "Settori di attività" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto" della Relazione sulla Gestione e paragrafi "Informazioni societarie", "Perdita di valore delle attività", nota 15 "Partecipazioni" 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 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 130 milioni ed Euro 24 migliaia al 31 dicembre 2020, pari al 77 per cento del totale attivo.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una

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

ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta normalmente 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 necessariamente influenzati dall'attuale situazione pandemica e che influenzano a loro volta 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; in particolare, l'attuale contesto pandemico ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione e della limitazione delle attività aperte al pubblico. Il mercato dell'arte è stato fortemente colpito dagli effetti della pandemia che ha comportato l'annullamento delle maggiori fiere internazionali e ridotto in modo drastico l'attività delle gallerie. Qualora siano identificati indicatori di perdita di valore, 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, tenuto conto anche delle perizie valutative degli immobili 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, il tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

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 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 adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, 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.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

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 2020, 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 2020 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 2020 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 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

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 2020 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 Corporate Governance.

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 2020 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche, e si articola secondo i punti seguenti.

**1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale**

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all’interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente

descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi, non richiedano specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

**2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo trovano applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni.

**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 PWC S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della società sia sul bilancio consolidato.

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, stante il perdurare 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 per la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010, sul processo di informativa finanziaria.

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, 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 CCIRC - 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 delle dichiarazioni fiscali, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

**10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi**

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**

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri ai sensi di legge.

**12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale**

L'attività di vigilanza nell'anno 2020 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, mediante collegamento in audio/videoconferenza, all'Assemblea dei Soci tenutasi in data 25 giugno 2020.

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 sette 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 contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

### **15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere**

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 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. Per quanto riguarda il piano di audit per l'anno 2021, considerato che il Consiglio di Amministrazione è in scadenza di mandato, l'organo amministrativo, nella riunione tenutasi in data

14 aprile 2021 ha deliberato di rinviare l'esame e l'approvazione all'intervenuta nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

**16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione**

Abbiamo valutato e vigilato, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2020, 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**

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance* e precedentemente aderiva al Codice di Autodisciplina.

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.

Si segnala che in data 30 marzo 2021 in vista della prossima scadenza dell'organo amministrativo e nel rispetto delle indicazioni del nuovo Codice per la Corporate Governance, in vigore a far data dal 1° gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha affidato al Comitato Remunerazioni e Nomine, il processo di autovalutazione, conclusosi con esito positivo in merito alla dimensione,

alla composizione e al funzionamento dell'organo di amministrazione e dei comitati endoconsiliari istituiti.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale, nella riunione del 29 luglio 2020, 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 29 settembre 2020.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari dell'esercizio 2020 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di "Bastogi", in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime una valutazione positiva.

## **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 2020, con continuità e secondo un carattere di normalità, nonostante l'emergenza sanitaria ancora in corso. Da tale attività non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione. Si evidenzia che, nel perdurare degli effetti derivanti dall'evento pandemico, il Collegio Sindacale ha svolto da remoto una parte considerevole delle proprie attività, senza peraltro rilevare impatti sull'efficacia dell'attività di controllo.

## **21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (COVID-19)**

Nella sezione "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi S.p.a. è esposto" della Relazione Finanziaria Annuale sono descritte, per quanto ragionevolmente ipotizzabili, le possibili implicazioni della crisi determinata dalla diffusione pandemica del virus Covid-19. Come Collegio sindacale 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 rischi ed effetti che l'emergenza sanitaria sta dispiegando sulla attività del Gruppo.

Al riguardo gli Amministratori precisano che sussistono fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da Covid-19 (intrattenimento e alberghiera), ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate.

Al riguardo, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), delle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide, cui si aggiungono i finanziamenti garantiti ottenuti dal sistema creditizio nel corso del primo trimestre 2021, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e 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 2020, 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 2020, ivi



compresa la proposta di destinazione dell'utile di esercizio di € 301.672 mediante accantonamento del 5% alla riserva legale per € 15.084 e con il rinvio a nuovo del restante utile pari a € 286.588.

Il Collegio ha preso atto che l'Assemblea degli Azionisti è stata convocata, in relazione all'emergenza epidemiologica Covid-19, con modalità coerenti con la disciplina eccezionale di cui al Decreto Legge 17 marzo 2020, n° 18.

Si ricorda infine che i mandati del Collegio Sindacale e del Consiglio di Amministrazione scadono con l'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Al termine del nostro mandato ringraziamo gli Azionisti per la fiducia accordata e invitiamo alle deliberazioni inerenti e conseguenti.

Milano, 30 aprile 2021

Il Collegio Sindacale

Rag. Gigliola Adele Villa

Dott. Roberto Castoldi

Dott. Walter Cecconi



## AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria, in teleconferenza, per il giorno 25 maggio 2021 alle ore 10.30, in prima convocazione, presso gli uffici della società in Milano, Piazza della Conciliazione n. 1 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno 26 maggio 2021, stessi luogo e ora per discutere e deliberare sul seguente

### Ordine del giorno

#### Parte ordinaria

##### 1. **Bilancio al 31 dicembre 2020.**

- a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato.
- b) Destinazione del risultato d'esercizio.

##### 2. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.**

- a) Approvazione della prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del Testo Unico della Finanza.
- b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza.

##### 3. **Nomina dell'organo amministrativo previa determinazione del numero dei componenti, della durata in carica e del relativo compenso.**

- a) Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.
- b) Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.
- c) Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Presidente.
- d) Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

##### 4. **Nomina del collegio sindacale ai sensi dello statuto sociale e attribuzione del relativo compenso.**

- a) Nomina dei componenti del Collegio Sindacale.
- b) Nomina del Presidente del Collegio Sindacale.
- c) Determinazione del compenso spettante ai componenti del Collegio Sindacale.

**BASTOGI SPA**  
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

## 5. **Disposizione delle azioni proprie.**

- a) Proposta di modifica dei termini e delle condizioni relative agli atti di disposizione delle azioni proprie: delibere relative

### **Parte straordinaria**

#### 1. **Modifiche statutarie di adeguamento alle norme in materia di equilibrio di genere.**

- a) Proposta di modifica degli artt. 21 e 39 e soppressione dell'art.40 dello statuto sociale.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Bastogi S.p.A. è pari a euro 49.116.015,00 diviso in n. 123.612.844 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Bastogi S.p.A. detiene n. 13.339.580 azioni proprie.

Partecipazione all'Assemblea e conferimento della delega al Rappresentante Designato. Ai sensi dell'art. 106 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020 e s.m.i. l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

Conseguentemente la Società ha conferito incarico a Computershare S.p.A. – con sede in Milano via Lorenzo Mascheroni 19 – di rappresentare gli azionisti ai sensi dell'art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/98 e del citato Decreto Legge (il "Rappresentante Designato"). Gli Azionisti che volessero intervenire in Assemblea dovranno pertanto conferire al Rappresentante Designato la delega – con le istruzioni di voto – su tutte o alcune delle proposte di delibera in merito agli argomenti all'ordine del giorno utilizzando lo specifico modulo di delega, predisposto dallo stesso Rappresentante Designato in accordo con la Società, disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) (sezione "[Corporate Governance-Assemblea 2021](#)").

Il modulo di delega con le istruzioni di voto dovrà essere trasmesso seguendo le istruzioni presenti sul modulo stesso entro il secondo giorno di mercato aperto precedente l'assemblea ossia entro il 21 maggio 2021 in relazione alla prima convocazione ed entro il 24 maggio 2021 in relazione alla seconda convocazione ed entro gli stessi termini la delega potrà essere revocata.

La delega, in tal modo conferita, ha effetto per le sole proposte in relazione alle quali siano state conferite istruzioni di voto.

Si precisa inoltre che al Rappresentante Designato possono essere altresì conferite deleghe o subdeleghe ai sensi dell'art. 135-*novies* del TUF, in deroga all'art. 135-*undecies*, comma 4 del D. Lgs. n. 58/98 esclusivamente mediante il modulo disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) (sezione "[Corporate Governance-Assemblea 2021](#)") e dovrà essere trasmesso seguendo le istruzioni presenti nel modulo stesso, entro il giorno di mercato aperto precedente l'assemblea, ossia entro il 24 maggio 2021 in relazione alla prima convocazione ed entro il 25 maggio 2021 in relazione alla seconda convocazione.

Il conferimento della delega al Rappresentante Designato non comporta spese per il delegante (fatta eccezione per le eventuali spese di spedizione).

Si precisa che le azioni per le quali è stata conferita la delega, anche parziale, sono computate ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea. In relazione alle proposte per le quali non siano state conferite istruzioni

di voto, le azioni non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione delle delibere.

Il Rappresentante Designato sarà disponibile per chiarimenti o informazioni al numero 0246776814 oppure all'indirizzo di posta elettronica [ufficiomi@computershare.it](mailto:ufficiomi@computershare.it).

L'intervento all'Assemblea dei soggetti legittimati (i componenti degli Organi sociali, il Segretario incaricato e il Rappresentante Designato), in considerazione delle limitazioni che possono presentarsi per esigenze sanitarie, potrà avvenire anche (o esclusivamente) mediante mezzi di telecomunicazione con le modalità ad essi individualmente comunicate, nel rispetto delle disposizioni normative applicabili per tale evenienza.

Si informano i Signori Azionisti che la società si riserva di integrare e/o modificare le istruzioni sopra riportate in considerazione delle intervenienti necessità a seguito dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 e dei suoi sviluppi al momento non prevedibili.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzioni affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Altri diritti degli Azionisti. In relazione al fatto che l'intervento in Assemblea è previsto esclusivamente tramite il Rappresentante Designato, gli azionisti legittimati che intendono formulare proposte di deliberazione e di votazione sugli argomenti all'ordine del giorno dovranno presentarle entro il 10 maggio 2021 (15° giorno precedente l'assemblea). Tali proposte saranno pubblicate senza indugio, e comunque entro il 14 maggio 2021 sul sito internet della Società al fine di mettere in grado gli aventi diritto al voto di esprimersi consapevolmente anche tenendo conto di tali nuove proposte e consentire al Rappresentante Designato di raccogliere istruzioni di voto eventualmente anche sulle medesime.

Le proposte di delibera dovranno essere corredate da una certificazione di possesso azionario alla record date (14 maggio 2021) rilasciata ai sensi dell'art. 83 sexies del TUF.

Ai fini di quanto precede, la Società si riserva di verificare la pertinenza delle proposte rispetto agli argomenti all'ordine del giorno, la completezza delle stesse e la loro conformità alla normativa applicabile, nonché la legittimazione dei proponenti.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu) entro sette giorni di mercato aperto precedenti la data dell'Assemblea (ossia entro il 14 maggio 2021). Ai fini dell'esercizio di tale diritto, dovrà pervenire alla Società l'apposita comunicazione rilasciata dagli intermediari depositari delle azioni di titolarità dell'Azionista. In tal caso, le risposte saranno fornite almeno tre giorni di mercato aperto prima dell'assemblea, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto, anche mediante pubblicazione sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) nella sezione "[Corporate Governance-Assemblea 2021](#)" e la titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla data indicata nell'articolo 83-sexies, comma 2, del D.Lgs. n. 58/98.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 14 maggio 2021 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 14 maggio 2021 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Bastogi S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese la relazione sulle politiche di remunerazione e i compensi corrisposti, la relazione illustrativa del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, viene depositata presso la sede legale di Bastogi S.p.A. e pubblicata sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) nella sezione "[Corporate Governance-Assemblea 2021](#)". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Nomina degli organi sociali. A norma di statuto la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale avverrà sulla base di liste di candidati depositate presso la sede della Società almeno 25 giorni prima della data fissata per l'assemblea di prima convocazione (ossia entro il 30 aprile 2021), anche mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Possono presentare liste di candidati gli azionisti che da soli o unitamente ad altri, siano titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 2,5% del capitale sociale. Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista ed ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Nel caso delle liste di candidati per la nomina del collegio sindacale, qualora alla data sopra indicata sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo, ossia sino al 3 maggio 2021. In tal caso la quota minima di partecipazione necessaria è ridotta della metà.

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 i due quinti dei candidati (arrotondato per eccesso all'unità superiore per le liste per il rinnovo del consiglio di amministrazione e per difetto per le liste per il rinnovo del collegio sindacale).

Unitamente alla lista, entro i termini sopra indicati, dovranno essere depositati, presso la sede sociale, per i candidati alla carica di amministratore e di sindaco: un'informativa sulle caratteristiche personali e professionali del candidato nonché l'elenco degli incarichi ricoperti; le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e degli altri requisiti prescritti dalla legge, nonché l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. Per l'organo di controllo le liste devono inoltre essere corredate di un'informativa sull'identità dei soci che hanno presentato la lista unitamente alla percentuale di capitale rappresentata e una dichiarazione attestante l'assenza di rapporti di collegamento con il socio di maggioranza. Per l'organo di amministrazione le liste devono altresì indicare quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente; la certificazione circa la titolarità della quota minima di partecipazione può essere prodotta successivamente al deposito purché entro 21 giorni dalla data dell'assemblea prevista in prima convocazione. La lista presentata senza l'osservanza delle prescrizioni che precedono sarà considerata come non presentata. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Si invitano gli Azionisti a prendere visione delle raccomandazioni formulate da Consob con comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009.

In linea con la Comunicazione n. 3/2020 del 10 aprile 2020 di Consob, si richiama l'attenzione sull'importanza che, con specifico riguardo alle assemblee di rinnovo degli organi sociali, coloro che presentano liste di candidati alla nomina di amministratori e sindaci indichino il candidato che intendono proporre all'assemblea come presidente (per il caso del collegio sindacale ove fosse presentata una sola lista), nonché in merito alla determinazione del compenso.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Bastogi S.p.A., presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".

Milano, 15 aprile 2021

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Marco R. Cabassi