



## **160° Esercizio**

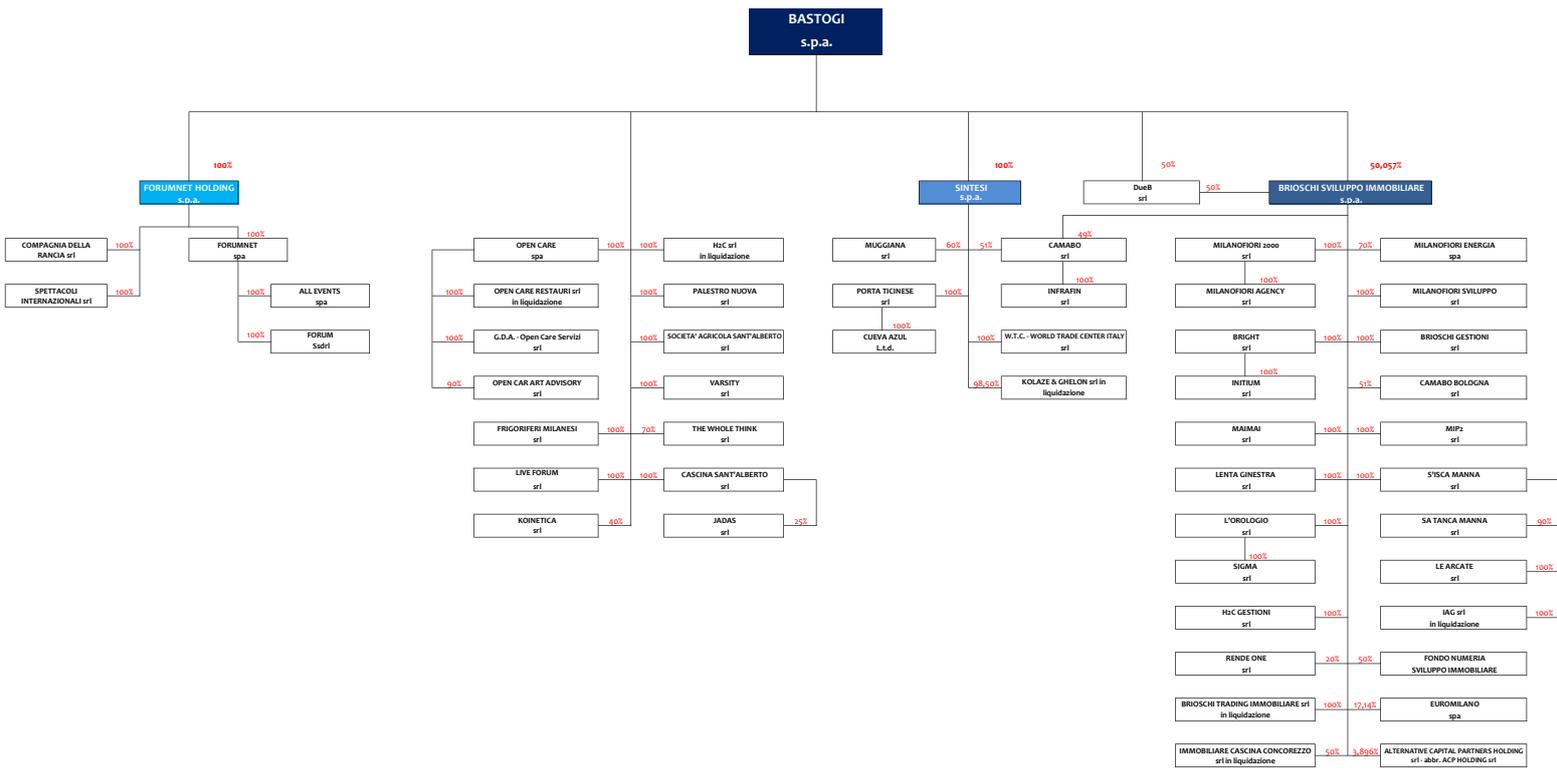
### **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 29 settembre 2021)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag.	3
<b>Organi di amministrazione e controllo</b>	pag.	4
<b>Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	9
Settori operativi	pag.	11
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	17
Fatti di rilievo del periodo	pag.	19
Eventi successivi al 30 giugno 2021	pag.	20
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	22
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	23
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	24
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021</b>		
Conto economico consolidato	pag.	38
Conto economico complessivo consolidato	pag.	39
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	40
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	42
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	43
Note esplicative	pag.	45
Allegati	pag.	92
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	93
Relazione della Società di Revisione	pag.	94

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 30 GIUGNO 2021



## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Marco Cabassi
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Benedetta Azario Giulio Ferrari Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno Fabio Silva

### COLLEGIO SINDACALE

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

### SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers SpA

#### **Disclaimer**

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui anche le possibili evoluzioni dell'attuale pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

# RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

## Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note esplicative “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2021”.

## Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2021

### Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2021

Come ampiamente descritto nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, le misure poste in essere dalle Autorità Italiane a partire dal mese di febbraio 2020 al fine di contenere l’emergenza sanitaria correlata alla progressiva diffusione della pandemia di Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere, rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

I provvedimenti governativi hanno infatti imposto numerose restrizioni e limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, causando di fatto un significativo rallentamento dell’operatività del Gruppo, mitigato solo in parte dalle misure di sostegno e rilancio dell’economia.

Al momento le incertezze inerenti le possibili evoluzioni epidemiologiche dovute alla progressiva diffusione di nuove varianti del virus 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 almeno fino alla sostanziale riduzione delle stesse (alla data della presente relazione lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato al 31 dicembre 2021).

Con riferimento al settore immobiliare le limitazioni imposte agli orari di apertura e/o alle modalità di funzionamento di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, nonché i provvedimenti di interruzione e/o limitazione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste

attività in immobili di proprietà del Gruppo, nonostante l'allentamento più o meno generalizzato delle misure restrittive registrato nel corso degli ultimi mesi.

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. Dall'inizio della pandemia e sino alla data della presente relazione sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 3 milioni di euro (di cui 1,7 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021), senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili. Sono inoltre in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti economici e finanziari non sono al momento quantificabili.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, la controllata Milanofiori 2000 ha ottenuto l'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al finanziamento strutturato ed al contratto di lease back della piazza commerciale di Milanofiori Nord e la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha continuato nel corso del primo semestre 2021 la sua attività a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici è confermata nel corso del quarto trimestre, quindi nei tempi previsti.

Nel settore dell'intrattenimento, il permanere di misure di contenimento dell'emergenza sanitaria che hanno previsto, per lunghi periodi dall'inizio della pandemia ad oggi, la sospensione di tutte le manifestazioni ed eventi aperti al pubblico nonché la chiusura delle aree fitness, continuano a condizionare in modo significativo la possibilità di svolgimento delle attività medesime nonostante il progressivo allentamento delle misure restrittive registratosi nel corso degli ultimi mesi. Nel corso del primo semestre dell'anno al Mediolanum Forum sono rimaste aperte solo la pista ghiaccio, la piscina per gli allenamenti degli atleti agonisti, la piscina esterna e l'area fitness a partire dal mese di giugno. L'arena centrale del Mediolanum Forum ha ospitato solo le partite di basket, con presenza di pubblico solo dalla fine del mese di maggio, e le elezioni presidenziali del Perù mentre il Teatro Repower non ha sostanzialmente mai ripreso le attività dalla prima chiusura del mese di febbraio 2020 avendo ospitato solo alcune convention, una rappresentazione teatrale in presenza ad ottobre 2020 e un saggio di danza a maggio 2021. Il Palazzo dello Sport di Roma, dopo avere ospitato qualche partita di basket senza pubblico nel corso dell'ultimo trimestre del 2020, non ha sostanzialmente svolto alcuna attività nel corso del primo semestre del 2021.

Il Gruppo Forumnet ha inoltre ricevuto richieste da parte di alcuni clienti (principalmente sponsor) finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del protrarsi 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, fino al 30 giugno incluso, la moratoria sulle quote capitale del finanziamento ipotecario a valere sul Mediolanum Forum e fino al mese di luglio 2021 incluso la moratoria per le rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower). Nel corso del mese di marzo 2021 Forumnet ha inoltre ottenuto un finanziamento per esigenze generiche di liquidità assistito dalla

garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le Piccole e Medie Imprese per complessivi 5,2 milioni di euro.

Il settore Arte e Cultura, nonostante un recupero di marginalità derivante sia da maggiori affitti che dalle attività dei servizi per l'arte, ha anch'esso continuato ad accusare gli effetti di interruzione e/o rallentamento delle attività conseguenti il diffondersi della pandemia da Covid-19, con particolare riferimento alle attività svolte all'interno del Palazzo del Ghiaccio per cui valgono sostanzialmente le medesime considerazioni riportate con riferimento al settore dell'intrattenimento. Sotto il profilo finanziario, le moratorie dei finanziamenti legati agli immobili di proprietà ("Frigoriferi Milanesi" e "Palazzo del Ghiaccio") sono state prorogate e le prossime scadenze sono previste nel mese di gennaio 2022.

Le incertezze correlate alle limitazioni/vincoli di movimento e circolazione delle persone, sia a livello nazionale che internazionale, nonché il ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno influenzato significativamente l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dalla presenza dei lavoratori degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. La struttura è rimasta chiusa dal 6 novembre 2020 sino alla riapertura avvenuta alla fine del mese di agosto 2021; nel frattempo sono stati effettuati dei lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici.

Il margine operativo lordo, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 30 giugno 2021, ha subito una contrazione di circa complessivi 18,6 milioni di euro (di cui 6,8 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021), rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il 2019 come comparativo). Tale contrazione è riconducibile per 12,6 milioni di euro al settore dell'Intrattenimento (di cui 4,9 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021), per 3,3 milioni di euro all'attività Alberghiera (di cui 1,2 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021), per 1,5 milioni al settore immobiliare (di cui 0,5 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021) a seguito di accordi sottoscritti con alcuni conduttori che hanno previsto concessioni nella forma di sconti e/o riduzioni di canone e di alcune prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, e per 1,2 milioni di euro al settore Arte e Cultura (di cui solo 0,2 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021 in ragione principalmente del buon andamento delle attività di Frigoriferi Milanesi, delle attività legate ai servizi per l'arte e a risparmi di costi).

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2021 è negativo di 2,1 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2020.

La contrazione del margine operativo lordo rispetto al semestre del precedente esercizio è attribuibile ad alcune componenti di reddito una tantum del settore immobiliare per complessivi 0,5 milioni di euro e sostanzialmente interamente all'emergenza Covid-19 per la parte residua.

La gestione finanziaria registra un passivo di 3,5 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente, anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei principali finanziamenti.

Il risultato complessivo dell'esercizio, che include ammortamenti e svalutazioni per complessivi 5,1 milioni di euro, imposte positive per 1,1 milioni di euro e utili contabilizzati direttamente nel patrimonio netto principalmente relativi alla valutazione a valore equo degli strumenti derivati di copertura per 1,4 milioni di euro, è negativo di 8,2 milioni di

euro (di cui 5,6 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 7 milioni di euro al 30 giugno 2020 (di cui 4,7 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2021 ammonta a 43,1 milioni di euro rispetto a 50,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 è pari a 273,5 milioni di euro rispetto a 236,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020. L'incremento è principalmente riconducibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (32,2 milioni di euro) e, per la parte residua, principalmente al pagamento di oneri finanziari nonché alle minori disponibilità liquide conseguenti alla contrazione dei flussi di cassa operativi causata dalla pandemia di Covid-19.

La posizione finanziaria netta a breve termine è positiva di 1,5 milioni di euro rispetto ad un passivo di 25,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per complessivi 22,1 milioni di euro (classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020, nelle more della sottoscrizione dei relativi accordi, e ora riportate a medio lungo termine). Inoltre, la stessa Brioschi Sviluppo Immobiliare e la controllata Forumnet hanno, rispettivamente, perfezionato il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di Latina tramite una operazione di vendita e retro-locazione per complessivi 4,9 milioni di euro e acceso un finanziamento di liquidità per complessivi 5,2 milioni di euro, ambedue riflessi nelle disponibilità liquide al 30 giugno 2021 (13,6 milioni di euro), con conseguente miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine.

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

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	787	1.775
Ricavi da affitti e servizi	10.093	13.584
Altri ricavi	1.034	1.016
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>11.914</b>	<b>16.375</b>
Costo degli immobili venduti	(678)	(1.640)
Costi per servizi	(6.204)	(7.185)
Costi del personale	(4.549)	(5.061)
Altri costi operativi	(2.537)	(2.701)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.054)</b>	<b>(212)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(5.147)	(4.766)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(7.201)</b>	<b>(4.978)</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	(16)	(56)
Risultato della gestione finanziaria	(3.481)	(3.492)
Imposte	1.100	826
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>(9.598)</b>	<b>(7.700)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.429	686
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>(8.169)</b>	<b>(7.014)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	(5.648)	(4.733)

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	31 dic. 2020
Immobili, impianti e macchinari	67.352	69.425
Investimenti immobiliari	113.066	119.571
Aviamento ed altre attività immateriali	231	225
Partecipazioni	129	129
Rimanenze	201.909	173.107
Altre attività correnti e non correnti	25.864	20.032
(Altre passività correnti e non correnti)	(96.098)	(95.764)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	4.152	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>316.605</b>	<b>286.785</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>333</b>	<b>5.192</b>
Capitale e riserve di terzi	42.768	45.289
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>43.101</b>	<b>50.481</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(13.702)	(9.538)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	8.439	32.953
Passività da leasing	5.336	3.612
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(1.527)</b>	<b>25.427</b>
Debiti verso banche	224.280	161.916
Passività da leasing	43.876	40.869
Altre passività finanziarie	6.875	8.092
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>275.031</b>	<b>210.877</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>273.504</b>	<b>236.304</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>316.605</b>	<b>286.785</b>

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2020:

valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021	31 dic. 2020
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(240)	(45)
Debiti verso banche	1.513	1.822
Passività da leasing	270	224
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>1.543</b>	<b>2.001</b>
Debiti verso banche	8.299	4.585
Passività da leasing	183	259
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>8.482</b>	<b>4.844</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>10.025</b>	<b>6.845</b>

## Settori di attività

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro					30 giu 2021
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elsioni intersettoriali	
Ricavi da cessioni immobili merce	787	0	0	0	0	787
Ricavi da affitti e servizi	4.141	2.152	2.741	2.305	(1.246)	10.093
Altri ricavi	239	409	127	318	(59)	1.034
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>5.167</b>	<b>2.561</b>	<b>2.868</b>	<b>2.623</b>	<b>(1.305)</b>	<b>11.914</b>
Costo degli immobili venduti	(678)	0	0	0	0	(678)
Costi per servizi	(2.854)	(1.992)	(1.027)	(1.432)	1.101	(6.204)
Costi del personale	(1.217)	(752)	(997)	(1.583)	0	(4.549)
Altri costi operativi	(1.398)	(474)	(350)	(519)	204	(2.537)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(980)</b>	<b>(657)</b>	<b>494</b>	<b>(911)</b>	<b>0</b>	<b>(2.054)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(3.213)	(1.116)	(580)	(238)	0	(5.147)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(4.193)</b>	<b>(1.773)</b>	<b>(86)</b>	<b>(1.149)</b>	<b>0</b>	<b>(7.201)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(16)	(17)	0	0	17	(16)
Risultato della gestione finanziaria	(2.974)	(137)	(23)	(347)	0	(3.481)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>(7.183)</b>	<b>(1.927)</b>	<b>(109)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>17</b>	<b>(10.698)</b>
Imposte						1.100
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>(9.598)</b>

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	1.775	0	0	0	0	1.775
Ricavi da affitti e servizi	4.385	5.295	2.358	2.954	(1.408)	13.584
Altri ricavi	371	262	250	192	(59)	1.016
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.531</b>	<b>5.557</b>	<b>2.608</b>	<b>3.146</b>	<b>(1.467)</b>	<b>16.375</b>
Costo degli immobili venduti	(1.640)	0	0	0	0	(1.640)
Costi per servizi	(2.510)	(3.284)	(1.038)	(1.543)	1.190	(7.185)
Costi del personale	(1.194)	(1.342)	(902)	(1.623)	0	(5.061)
Altri costi operativi	(1.220)	(554)	(401)	(803)	277	(2.701)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(33)</b>	<b>377</b>	<b>267</b>	<b>(823)</b>	<b>0</b>	<b>(212)</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.578)	(1.214)	(614)	(360)	0	(4.766)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.611)</b>	<b>(837)</b>	<b>(347)</b>	<b>(1.183)</b>	<b>0</b>	<b>(4.978)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(51)	(5)	0	0	0	(56)
Risultato della gestione finanziaria	(2.958)	(116)	(112)	(306)	0	(3.492)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>(5.620)</b>	<b>(958)</b>	<b>(459)</b>	<b>(1.489)</b>	<b>0</b>	<b>(8.526)</b>
Imposte						826
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>(7.700)</b>

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

## Immobiliare

Nel settore immobiliare Bastogi opera principalmente tramite il Gruppo Brioschi (50,057%), e Sintesi (100%).

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 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. La consegna degli edifici in corso di edificazione (U1 e U3) per oltre complessivi 42.000 mq di slp, è attualmente prevista nel corso del quarto trimestre dell'esercizio, in linea con le previsioni. Anche in ragione di ciò, già nel corso del semestre in esame, il Gruppo ha avviato alcune attività propedeutiche alla commercializzazione di tali edifici che hanno recentemente permesso di identificare un importante operatore internazionale con il quale proseguire le trattative in esclusiva.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre, seppur con le difficoltà derivanti dalla situazione sanitaria in corso, le attività di ricomercializzazione delle unità

immobiliari non locate, 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 e, tramite la controllata Lenta Ginestra, di aree nel Comune di Monza.

Tramite la società Infracin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l. (a sua volta partecipata per il 49% da Brioschi e per il 51% da Sintesi), Bastogi detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 mq 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. In detto ambito, nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare in via anticipata il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di slp.

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

Il settore Immobiliare ha registrato nel semestre ricavi per 5,2 milioni di euro rispetto a 6,5 milioni di euro al 30 giugno 2020. La contrazione è attribuibile a minori cessioni immobiliari per 1 milione di euro e, per la parte residua, principalmente a un indennizzo assicurativo ottenuto nel primo semestre del 2020.

Il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2021 è negativo di 1 milione di euro rispetto a un valore di pareggio al 30 giugno 2020. La variazione è principalmente attribuibile ad alcune componenti di reddito una tantum (tra cui l'indennizzo assicurativo di cui sopra) per complessivi 0,5 milioni di euro e altre componenti minori per la parte residua.

Gli ammortamenti e svalutazioni, che ammontano a 3,2 milioni di euro rispetto a 2,6 milioni di euro al 30 giugno 2020, riflettono le maggiori svalutazioni di asset immobiliari registrate nel semestre rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La gestione finanziaria registra un passivo di 3 milioni di euro in linea con il 30 giugno 2020, anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei vari finanziamenti.

Il risultato ante imposte è dunque negativo di 7,2 milioni di euro rispetto a 5,6 milioni di euro al 30 giugno 2020.

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. Per quanto riguarda invece gli accordi già sottoscritti con alcuni conduttori (per cui si rimanda al paragrafo sull'andamento gestionale), i maggiori oneri da essi derivanti che saranno rilevati nel conto economico per il periodo successivo al 30 giugno 2021 sino alla data della presente relazione sono stimati in 0,1 milioni di euro.

### Intrattenimento

Bastogi, tramite il Gruppo Forumnet, è il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Il Gruppo Forumnet nasce nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago (oggi Mediolanum Forum) e nel corso degli anni si

sviluppa diventando leader in Italia nella gestione di impianti polivalenti per lo sport, la musica e lo spettacolo.

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

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

Nel mese di novembre 2018 la società controllata All Events ha sottoscritto un contratto con EUR S.p.A. per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dall'1 dicembre 2018. La concessione prevede un canone annuo pari a circa 800 migliaia di euro e un investimento stimato in 3,6 milioni di euro, ammortizzabile in 6 anni. 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.

Nel corso del primo semestre 2021 le attività del Gruppo Forumnet hanno subito una forte limitazione determinando una contrazione dei ricavi di circa 3 milioni di euro rispetto al primo semestre 2020 e di circa 1 milione di euro in termini di margine operativo lordo. Il risultato ante imposte è conseguentemente negativo di 1,9 milioni di euro al 30 giugno 2021 rispetto a 1 milione di euro al 30 giugno 2020.

Per il periodo successivo al 30 giugno 2021 e sino alla data della presente Relazione, si stima che l'ulteriore perdita di margine operativo lordo rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il corrispondente periodo del 2019 come comparativo) sia pari a 1,3 milioni di euro.

### Arte e Cultura

Le attività del settore Arte e Cultura sono svolte principalmente nel complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 a Milano, e includono la gestione degli immobili di proprietà della società Frigoriferi Milanesi tra i quali il Palazzo del Ghiaccio e i servizi offerti da Open Care per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte.

Il complesso di oltre 30.000 metri quadrati dei Frigoriferi Milanesi, nato nel 1899 come fabbrica del ghiaccio e magazzini refrigeranti, ha più volte riconvertito la propria attività adattandosi alle esigenze dei tempi. Qui sono state conservate le derrate alimentari dei milanesi fino all'avvento degli elettrodomestici; con l'arrivo del boom economico sono state poi custodite pellicce, tappeti ed oggetti preziosi.

Il comparto ospita oggi 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 del Gruppo in questo settore è Open Care. Nata dal processo

di riconversione logistica dei Frigoriferi Milanesi, Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte.

L'offerta di Open Care è articolata nei settori conservazione e restauro, trasporti e logistica per l'arte, art consulting, spazi per l'arte e la cultura. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro di dipinti, affreschi, opere d'arte antica, moderna e contemporanea, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di analisi fisiche e chimiche. La divisione di art consulting fornisce alla clientela servizi di stima, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e assistenza alla compravendita. Il dipartimento di trasporti e logistica per l'arte assicura ogni fase della movimentazione di singoli oggetti o collezioni di opere in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar. Open Care offre servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau di massima sicurezza per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, oggetti preziosi e documenti. Il personale altamente qualificato e l'impiego delle più avanzate tecnologie fanno di Open Care l'unica società privata europea in grado di fornire soluzioni integrate per le molteplici esigenze legate alla valorizzazione di patrimoni artistici. La clientela è rappresentata da istituti bancari e assicurativi, aziende, operatori del settore dell'arte (galleristi, dealer, antiquari, case d'asta), amministrazioni pubbliche, musei, fondazioni, enti religiosi e collezionisti privati. Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche il Palazzo del Ghiaccio. L'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

Il settore Arte e Cultura, nonostante le limitazioni alle attività del Palazzo del Ghiaccio conseguenti la pandemia di Covid-19, ha registrato nel semestre un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro, in miglioramento rispetto a 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2020, principalmente grazie al buon andamento delle attività di Frigoriferi Milanesi, delle attività legate ai servizi per l'arte e a risparmi di costi.

Per il periodo successivo al 30 giugno 2021 le attività del Palazzo del Ghiaccio, hanno registrato, rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il corrispondente periodo del 2019 come comparativo), una ulteriore perdita di margine operativo lordo di 0,2 milioni di euro.

### Altre attività

Nel corso del primo semestre 2021 le altre attività hanno registrato ricavi pari a 2,6 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2020. La riduzione è sostanzialmente attribuibile all'attività alberghiera. Nonostante la riportata diminuzione di ricavi, il margine operativo netto delle altre attività, negativo di 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2021, è sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente (negativo di 0,8 milioni di euro). La contrazione del margine sulle vendite (pari a circa 0,6 milioni di euro) è stata infatti controbilanciata dalle misure di sostegno alle attività economiche per 0,4 milioni di euro e principalmente dalla riduzione del costo di affitto della struttura (variabile in funzione dei ricavi) di proprietà della consociata Milanofiori 2000 per la parte residua.

Per il periodo successivo al 30 giugno 2021 e sino alla data della presente Relazione, si stima che l'ulteriore perdita di margine operativo lordo consolidato sia pari a 0,4 milioni

di euro, rispetto ad una situazione ante pandemia (assumendo il corrispondente periodo del 2019 come comparativo).

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

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020.

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 31 dicembre 2021) hanno generato, e continuano a generare, 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 continua a causare un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni. Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha richiesto, con riferimento ai principali finanziamenti, un'estensione delle moratorie già accordate. La controllata Milanofiori 2000 ha formalizzato con il sistema creditizio un'estensione, sino al 30 giugno 2021, delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale sia del finanziamento strutturato (con annessa sospensione della verifica del parametro Debt Service Covered Ratio) che del contratto di lease back della piazza commerciale di Milanofiori Nord. Brioschi Sviluppo Immobiliare ha invece formalizzato la sospensione delle rate in conto capitale del 31 dicembre 2020 e del 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 21,6 milioni di euro al 30 giugno 2021.

Sempre in ottica di presidio finanziario, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha infine perfezionato:

- nel mese di febbraio 2021 il rifinanziamento, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, 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;
- nel mese di luglio 2021 l'accensione di un finanziamento di liquidità per complessivi 5 milioni di euro, garantiti da ipoteche sull'area di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina, nonché da una fidejussione dell'azionista di controllo Bastogi.

Le cessioni di immobili minori stanno anch'esse contribuendo positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario. Nel mese di luglio 2021 la prevista cessione di un'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna), effettuata tramite la cessione della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,8 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha continuato nel corso del primo semestre 2021 la sua attività a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici è confermata nel corso del quarto trimestre. Nel corso del semestre in esame è peraltro iniziata un'attività esplorativa finalizzata alla commercializzazione degli immobili in oggetto che ha portato ad individuare un importante operatore internazionale con cui avviare trattative in esclusiva a valori in linea con le aspettative del Gruppo.

Infine, sempre nell'ambito del comparto immobiliare, nel mese di luglio 2021 si è definitivamente concluso il contenzioso ultraventennale tra la controllata Sintesi S.p.A. e i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, riguardante l'occupazione

abusiva e l'acquisizione, ex art. 42 bis del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità dell'area del Carcere di Bollate. La sentenza della Corte di Cassazione ha confermato la condanna dei ministeri al pagamento di ulteriori 13,4 milioni di euro, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo, per il risarcimento dell'occupazione senza titolo. Tale somma è destinata alla riduzione dell'indebitamento bancario.

Per quanto riguarda il settore dell'intrattenimento, al fine di mitigare sotto il profilo finanziario la drastica contrazione dei 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 settore ha consuntivato dall'inizio della pandemia una riduzione dei ricavi delle vendite di 22,6 milioni di euro con effetto negativo sul margine operativo lordo di circa 12,6 milioni di euro), il sistema creditizio ha concesso, già nel corso del precedente esercizio, moratorie in relazione ai finanziamenti in essere (fino al 30 giugno 2021 incluso per il rimborso delle quote capitale del finanziamento ipotecario a valere sul Mediolanum Forum e fino al mese di luglio 2021 incluso per le rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower). Nel corso del mese di marzo 2021 Forumnet ha inoltre ottenuto un finanziamento per esigenze generiche di liquidità assistito da garanzia statale per complessivi 5,2 milioni di euro.

Anche il settore Arte e Cultura ha mitigato sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi ottenendo una proroga, sino alle rate del mese di gennaio 2022 incluse, delle moratorie sui finanziamenti ipotecari a valere sugli immobili Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio.

Con riferimento alle attività minori, si segnala che l'albergo di Milanofiori Nord ha ripreso l'attività solo alla fine del mese di agosto con tutte le incertezze conseguenti l'evoluzione dello stato di emergenza sanitaria.

Il Gruppo sta fronteggiando gli effetti negativi legati alla situazione sanitaria anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariare del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria.

Infine la capogruppo Bastogi, sempre al fine di mitigare gli effetti finanziari della pandemia, ha ottenuto dal sistema creditizio una sospensione del piano di rientro delle linee di credito in essere posticipando la scadenza al 31 ottobre 2023 ed un finanziamento a garanzia pubblica di 3,5 milioni finalizzato al supporto del circolante.

Nonostante il permanere di incertezze legate all'evoluzione della situazione sanitaria causata dal Covid-19, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, inclusi quelli derivanti dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 13,7 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2021), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

## Fatti di rilievo del periodo

### Bastogi

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi, riunitasi il 25 maggio 2021 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 2020 che evidenzia un utile dell'esercizio di 301.672 euro, deliberando di accantonare a riserva legale il 5% dell'utile dell'esercizio pari a 15.084 euro e di rinviare a nuovo il restante utile pari a 286.588 euro.

#### Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

I consiglieri nominati dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi sono: Marco Cabassi (presidente del Consiglio di Amministrazione), Giulio Ferrari (vice presidente), Andrea Raschi (amministratore delegato), Benedetta Azario, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Fabio Silva. I signori Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Fabio Silva si sono qualificati indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di corporate governance.

L'Assemblea ha inoltre nominato il nuovo Collegio Sindacale che rimarrà in carica per il triennio 2021-2023. Dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi sono stati tratti i sindaci effettivi Roberto Castoldi, (presidente del Collegio Sindacale), Gigliola Adele Villa e Walter Cecconi. I due sindaci supplenti eletti sono Ambrogio Brambilla e Alessandra Bitetti.

#### Finanziamento di euro 3,5 milioni con garanzia pubblica Mediocredito Centrale

Il 25 giugno 2021 la Capogruppo Bastogi ha sottoscritto un finanziamento ammesso alla garanzia Mediocredito Centrale fino al 90% dell'importo, finalizzato al supporto del circolante.

Il finanziamento è pari a euro 3,5 milioni, ha una durata complessiva di 72 mesi, di cui 24 di preammortamento e prevede il pagamento di rate semestrali posticipate. Il tasso d'interesse applicato è variabile in funzione dell'Euribor 6 mesi oltre uno spread del 2,1% ed una commissione di sottoscrizione dell'1,2%.

### **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 la controllata 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. L'operazione è garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese ed il tasso di interesse è variabile sulla base dell'Euribor a 3 mesi con floor a zero maggiorato di uno spread di 250 basis point.

## **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%.

## **Eventi successivi al 30 giugno 2021**

### **Bastogi**

#### Piano di vendita di azioni proprie

Il 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi ha deliberato di dare avvio a un piano di dismissione sul mercato di un pacchetto di azioni ordinarie Bastogi S.p.A., detenute da Bastogi stessa (azioni proprie) per un massimo di circa 1,5 milioni di azioni, da attuarsi entro il 30 giugno 2022, compatibilmente con le condizioni di mercato, al fine di incrementare sia la liquidità che il flottante della Società. La vendita delle azioni proprie è prevista tramite il conferimento di un incarico a un intermediario finanziario con la prescrizione di operare curando costantemente l'andamento del valore del titolo e tenendo conto delle quantità medie scambiate. Le operazioni di vendita saranno comunicate al mercato secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

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

### Sentenza di cassazione favorevole in relazione al contenzioso dell'area del Carcere di Bollate

In relazione al contenzioso ultraventennale tra la controllata Sintesi S.p.A. e i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, riguardante l'occupazione abusiva e l'acquisizione, ex art. 42 bis del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità

dell'area del Carcere di Bollate, il 20 luglio 2021 è stata depositata la sentenza della Corte di Cassazione con la quale viene confermata la condanna dei Ministeri, in favore di Sintesi S.p.A., al pagamento di ulteriori 13,4 milioni di euro, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo, per il risarcimento dell'occupazione senza titolo. Tale somma, al netto dei costi diretti e delle correlate imposte, è destinata alla riduzione dell'indebitamento bancario in conformità ai relativi accordi in essere.

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

### *Cessione della partecipazione Camabo Bologna / Terreno di Castel Maggiore (Bologna)*

Camabo Bologna è una società veicolo, proprietaria di un terreno a destinazione agricola di circa 180 ettari situato nel Comune di Castel Maggiore (Bologna).

Il 5 luglio 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a terzi l'intera partecipazione posseduta nella società, pari al 51% del capitale sociale, per un corrispettivo pari a 3 milioni di euro. Da un punto di vista economico la cessione ha generato nel bilancio consolidato un margine negativo di 1 milione di euro, già riflesso nella determinazione del valore recuperabile del terreno al 30 giugno 2021. Gli effetti finanziari dell'operazione sono stati invece positivi di 2,8 milioni di euro.

### *Accensione di un finanziamento ipotecario di liquidità*

Il 29 luglio 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto un finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5 milioni di euro. Il finanziamento ha durata 48 mesi, prevede un tasso di interesse variabile pari all'Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis point ed è garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Il rimborso è previsto per il 70% alla scadenza del 42° mese e del restante 30% alla scadenza finale. E' previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili attualmente in corso di edificazione. Il finanziamento è infine garantito anche da una fidejussione rilasciata dall'azionista di controllo Bastogi Spa.

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

### *Avvio di trattative in esclusiva per la vendita degli edifici U1 e U3 in fase di ultimazione a Milanofiori Nord*

La controllata Milanofiori Sviluppo, preso atto dell'esito delle offerte non impegnative pervenute nel corso della prima fase del processo di vendita degli edifici denominati U1 e U3 in fase di ultimazione nel comparto Milanofiori Nord ad Assago, alla fine del mese di agosto 2021 ha deliberato di avviare la seconda fase nella quale saranno condotte trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale.

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

### *Approvazione del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati avvenuta nel mese di luglio 2021*

Nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto essenziale per consentire in via anticipata ad Infrafin, società interamente controllata dalla collegata Camabo, di sviluppare il settore nord del comparto di Milanofiori Sud a Rozzano per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento.

## **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.

Come indicato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, 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 le incertezze 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 proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con l'ultimazione e, contestualmente, con la commercializzazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, con le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto stesso e con le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari attualmente non locate, 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, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e per lo sviluppo in via anticipata del settore nord del comparto a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento.

Infine, saranno poste in essere tutte le azioni opportune e necessarie a conseguire l'indennizzo riconosciuto dalla Corte di Cassazione a favore di Sintesi.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, continuerà ad 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, Open Care cercherà di consolidare e migliorare le performance reddituali delle proprie attività, mentre Frigoriferi Milanese si concentrerà

nel contenere gli effetti negativi della pandemia in corso sulle attività del Palazzo del Ghiaccio. Si proseguirà inoltre con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, inclusa la commercializzazione dei pochi spazi ancora disponibili.

Per quanto attiene le altre attività, con la riapertura dell'attività alberghiera avvenuta alla fine del mese di agosto 2021 si cercherà di tornare ai livelli di redditività pre-pandemia.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, (inclusi quelli che derivano dall'esecuzione della sentenza della Corte di Cassazione relativa al Carcere di Bollate) che dalla cessione di asset di proprietà. Sono infine in corso interlocuzioni con gli intermediari finanziari esistenti sulla controllata Milanofiori 2000 al fine di valutare una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi.

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

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 48 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

## 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

---

<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.

risarcimento dei danni in favore della Signora La Rosa, la stessa ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Roma (sentenza n. 22438/07 del 10 ottobre 2008) la condanna della Bastogi *“al pagamento, a titolo di risarcimento del danno da occupazione di fatto, delle porzioni immobiliari site in Roma... adibite all’esercizio del Cinema Teatro Empire, della somma di Euro 640.197,07, per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda (2.11.2002) ex art. 1283 C.C. in favore delle parti ricorrenti [i.e. le sigg.re Emilia e Aveline La Rosa]”*, oltre al pagamento delle spese processuali. Bastogi ha provveduto al pagamento integrale, in favore delle sigg.re La Rosa, degli importi indicati in sentenza.

La sentenza n. 22438/07 è stata impugnata avanti alla Corte d’Appello di Roma con ricorso depositato in data 10 febbraio 2009, fondato sui seguenti motivi:

- mancata limitazione temporale della responsabilità di Bastogi a partire dal 7 ottobre 1994 (data di cessione a G.C. Cinema Spettacolo S.r.l. della quota di proprietà del Cinema Empire), o, in subordine, dall’1 luglio 2000 (data di cessazione del contratto di affitto di ramo d’azienda stipulato con Safin per l’esercizio dell’attività del Cinema Empire);
- errata quantificazione dei pretesi danni, nella misura in cui il Tribunale di Roma non ha tenuto conto degli importi comunque percepiti dalla sig.ra La Rosa a seguito della cessazione del contratto di locazione;
- errata applicazione del criterio di computo degli interessi.

La Corte d’Appello di Roma, con sentenza n. 4614 del 2 marzo 2011, ha dichiarato tardivo l’appello, compensando le spese di giudizio tra le parti.

A seguito della proposizione di ricorso per Cassazione, la sentenza d’appello è stata cassata (sentenza n. 3013 del 17 febbraio 2016), con rinvio ad altra sezione della Corte d’Appello.

Bastogi, nelle more del procedimento dinanzi alla Corte di Cassazione, ha appreso che l’immobile è entrato a far parte del circuito di sale cinematografiche gestito dalla società Mediaport Cinema srl; sulla base di tale fatto, Bastogi ha diffidato Mediaport a restituire l’immobile alla Signora La Rosa.

Rimasta la diffida priva di riscontro, Bastogi ha deciso di intraprendere un giudizio finalizzato a ottenere il rilascio dell’immobile da parte della Mediaport e, in ogni caso, la condanna di Mediaport a tenere manlevata la Bastogi da qualsiasi pregiudizio riconducibile al protrarsi della situazione determinatasi.

Mentre Bastogi si accingeva a chiedere la notifica dell’atto di citazione già predisposto nei confronti di Mediaport, la signora La Rosa, con ricorso ex art. 447-bis e 414 c.p.c. notificato il 10 febbraio 2014, ha convenuto la Bastogi avanti al Tribunale di Roma chiedendo la rifusione degli asseriti danni dovuti alla mancata restituzione della quota indivisa dell’immobile dal 20 settembre 2002.

Bastogi si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto della domanda e formulando nei confronti di Mediaport e G.C. Cinema una domanda di manleva. La consulenza tecnica disposta in corso di causa, volta ad accertare il canone al quale commisurare l’indennità connessa alla mancata restituzione dell’immobile, si è conclusa con il deposito, il 6 luglio 2015, di relazione contenente un stima di detto valore pari a circa 0,7 milioni di euro.

---

l) In conseguenza delle operazioni appena descritte la Eleven Finance è subentrata nella titolarità di tutti i diritti e rapporti giuridici facenti capo alla C.G.C.S e alla Mediaport, accentrando sia la proprietà e la detenzione dell’immobile, sia la gestione della sala cinematografica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le operazioni di vendita delle azioni proprie di Bastogi sono dunque iniziate, a cura del commissario BPM, in data 9 aprile 2021 e si sono concluse nei primi giorni di luglio 2021, al raggiungimento del controvalore di 799 migliaia di euro (al netto delle commissioni di vendita). A fronte di ciò, il commissario ha richiesto al Giudice dell’Esecuzione la liquidazione in suo favore dell’importo di 5 migliaia di euro a titolo di oneri di vendita.

All’udienza del 21 luglio 2021, la Sig.ra La Rosa ha precisato il proprio credito in complessivi 657 migliaia di euro, oltre ai compensi e alle spese vive della procedura esecutiva, e ha pertanto domandato l’assegnazione di tali importi. Dal canto suo, Bastogi ha chiesto al Giudice dell’Esecuzione: (i) il rilascio in favore di Bastogi della differenza tra gli importi depositati presso BPM e vincolati alla procedura esecutiva (per complessivi 814 migliaia di euro), da un lato, e le somme eventualmente assegnate alla Sig.ra La Rosa e alla stessa BPM (a titolo di oneri di vendita), dall’altro lato; (ii) la definitiva liberazione dal vincolo di pignoramento di tutti i residui crediti di Bastogi (a titolo di somme, titoli e/o altro) esistenti presso BPM e UBI (ora fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo).

Con ordinanza comunicata in data 26 luglio 2021, il Giudice dell’Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all’udienza del 21 luglio:

- ha liquidato in favore del commissario BPM la somma di 5 migliaia di euro, “autorizzandolo ad effettuare l’addebito sulle somme ricavate dalla vendita delle azioni vincolate alla procedura esecutiva”;

- ha assegnato in pagamento alla Sig.ra La Rosa la complessiva somma di Euro 665 migliaia di euro, “con la precisazione che detta somma è assegnata sino alla concorrenza e a totale soddisfo delle spese della presente procedura esecutiva [...] e registrazione della presente ordinanza”;
- ha disposto la liberazione dal vincolo del pignoramento in favore di Bastogi: (i) delle somme residue depositate presso BPM e vincolare alla procedura esecutiva; (ii) di tutti gli ulteriori crediti di Bastogi (a titolo di somme, titoli e/o altro) esistenti presso BPM e UBI (ora fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo).

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 6 maggio 2021. Tale udienza è stata poi successivamente rinviata d'ufficio al 16 dicembre 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'indebitato ex art. 2033 c.c.; (ii) in via riconvenzionale, di condannare Immed a risarcire ad H2C tutti i danni da essa subiti a causa della nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare, da quantificarsi nell'importo di euro 3.682.430 ovvero in quello che verrà accertato in corso di causa; (iii) in via subordinata, di accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell'indebitato ex art. 2033 c.c.; (iv) in via ulteriormente subordinata rispetto al predetto punto (iii), accertare e dichiarare l'assenza di qualsivoglia inadempimento di H2C al Contratto Preliminare e, per l'effetto, respingere la domanda di risoluzione contrattuale e le conseguenti domande di restituzione e di risarcimento dei danni proposte da Immed nei confronti di H2C nonché la domanda di risarcimento dei danni proposta da Immed nei confronti di Bastogi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il 14 giugno 2017 Immed ha notificato ad H2C e Bastogi controricorso avverso il ricorso incidentale da queste ultime proposto. Il giudizio di cassazione risulta, allo stato, in attesa di assegnazione alla Sezione della Suprema Corte di Cassazione competente.

### **Bastogi - Expo Spa - Arexpo Spa**

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

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

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

cui importo era stato ridotto da Bastogi in corso di causa in misura pari a Euro 50.000,00);  
(iii) rigettato le domande riconvenzionali di Expo ed Arexpo.

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. La causa, discussa all'udienza del 16 settembre 2021, è stata mandata in decisione.

### **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 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;
  - a settembre 2021 è stata definita transattivamente la controversia in grado di appello pendente avanti la Corte d'Appello di Firenze, avente ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli Eredi Procelli della sentenza n. 199/2019 del 25 settembre 2019 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo; all'udienza del 28 settembre 2021, le parti hanno congiuntamente chiesto di pronunciare sentenza di cessazione della materia del contendere, la Corte d'Appello ha trattenuto la causa in camera di consiglio;
  - all'udienza del 28 settembre 2021 nel giudizio di primo grado avviato nei confronti di Bastogi dagli eredi del sig. Benito Caporali, il Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo ha dichiarato l'interruzione del giudizio per il decesso della sig.ra Bianca Fabbroni, moglie del de cuius sig. Benito Caporali;
  - sono pendenti i giudizi di primo grado avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi:
    - o del sig. Bruno Occhini (l'udienza finale, all'esito della CTU, si è tenuta il 28 settembre 2021; il Giudice ha trattenuto in camera di consiglio);
    - o del sig. Benito Caporali (all'udienza finale del 28 settembre 2021 il Giudice ha disposto l'interruzione del giudizio per il decesso della sig.ra Fabbroni, moglie del de cuius. Il termine per la riassunzione è di 3 mesi dalla dichiarazione dell'evento interruttivo);
    - o del sig. Giancarlo Agnolucci (è in corso una CTU medico-legale; l'udienza finale, all'esito della CTU, è attualmente prevista per il 2 novembre 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 in corso una CTU medico-legale; l'udienza finale è attualmente prevista per il 10 novembre 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; è in corso una CTU medico-legale, l'udienza finale è attualmente prevista per il 10 novembre 2021);
    - o del sig. Paolo Landini (la prossima udienza è fissata per il 9 giugno 2022 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 prossima udienza è fissata per il 19 ottobre 2021).
  - è pendente avanti la Corte di Appello di Milano il giudizio di appello instaurato da Bastogi 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; gli Eredi Giusti hanno formulato appello incidentale chiedendo che il danno *iure hereditatis* venga ri-quantificato nel maggior importo di Euro 153.510,00. La prima udienza si terrà in data 5 ottobre 2021. Gli Eredi Giusti si sono impegnati a non mettere in esecuzione la sentenza di primo grado nelle more del giudizio di appello, a fronte del rilascio da parte di Bastogi di garanzia a prima richiesta a copertura delle somme oggetto della sentenza di primo grado in caso di rigetto dell'appello.

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).

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

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

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 inadempienza, 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 milioni di euro 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, i Ministeri devono ancora a Sintesi i seguenti importi:

- (i) un importo a 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 tenuta 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.

A seguito di tale udienza il 20 luglio 2021 è stata depositata la sentenza n. 20691/2021 con la quale la Corte di Cassazione, definitivamente pronunciando sul giudizio in oggetto, ha: (i) dichiarato inammissibile il ricorso principale proposto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Ministero della Giustizia, (ii) rigettato il ricorso incidentale di Sintesi (iii) dichiarato assorbito il ricorso incidentale di Itinera. Con tale pronuncia viene dunque confermata la condanna dei Ministeri al pagamento di 13,4 milioni di euro, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo, per il risarcimento dell’occupazione senza titolo e si conclude definitivamente il contenzioso ultraventennale sulla procedura ablativa dell’area di proprietà di Sintesi in relazione alla costruzione del Carcere di Bollate.

In merito all’*astreinte*, Sintesi in data 8 aprile 2021 ha depositato apposito ricorso al Tar Lombardia per ottenere l’esecuzione di quanto disposto dalla Sentenza di Ottemperanza

2018 con riguardo alla penale da ritardo; con sentenza del 24 giugno 2021 n. 1554/2021 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso della società nei limiti però del riconoscimento di un importo pari agli interessi legali annuali maturati sulle somme a suo tempo versate con ritardo dalle Amministrazioni interessate.

### **L'Orologio (Gruppo Broschi) / Immobile di via Watteau a Milano**

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

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

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 29 settembre 2021 sono stati effettuati 106 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 28 ottobre 2021.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subito 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 30 giugno 2021, il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La CTU ha avuto inizio il giorno 8 luglio 2021. La causa è stata rinviata all'udienza del 15 marzo 2022 per l'esame della CTU.

### **Altre informazioni**

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

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

per il Consiglio di Amministrazione  
l'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 30 giugno 2021\*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2021	30 giu 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	10.880	15.359
Proventi e altri ricavi	2	1.034	1.016
Variazione delle rimanenze	3	28.724	5.514
Costi per acquisto di beni	4	(547)	(604)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(29.259)	(7.470)
Altri costi per servizi	6	(6.204)	(7.185)
Costi per godimento beni di terzi	7	(59)	(73)
Costi per il personale	8	(4.549)	(5.061)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(5.147)	(4.425)
Altri costi oper incrementativi delle rimanenze	10	(11)	(20)
Altri costi operativi	11	(2.063)	(2.029)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(7.201)</b>	<b>(4.978)</b>
Risultato da partecipazioni		0	(11)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	12	(16)	(45)
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(3.481)	(3.492)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(10.698)</b>	<b>(8.526)</b>
Imposte del periodo	14	1.100	826
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(9.598)</b>	<b>(7.700)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>(9.598)</b>	<b>(7.700)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		(6.431)	(5.082)
Azionisti Terzi		(3.167)	(2.618)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	15		
Base		(0,087)	(0,070)
Diluito		(0,087)	(0,070)

\* 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 48.

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2021

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2020	30 giu 2020
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>	<b>(9.598)</b>	<b>(7.700)</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	128	(17)
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	1.301	703
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>1.429</b>	<b>686</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>(8.169)</b>	<b>(7.014)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	(5.648)	(4.733)
Azionisti terzi	(2.521)	(2.281)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2021\*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2021	31 dic. 2020
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	16	67.352	69.425
Investimenti Immobiliari	17	113.066	119.571
Attività immateriali	18	231	225
Partecipazioni	19-20-21-22	129	129
Crediti verso società correlate	23	2.139	2.154
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	2.344	1.320
Attività per imposte anticipate	25	3.578	3.681
		<b>188.839</b>	<b>196.505</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	26	201.909	173.107
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	8.115	8.211
Crediti verso società correlate	29	85	56
Altri crediti ed attività correnti	30	11.186	6.193
Disponibilità liquide	31	13.650	9.538
		<b>234.962</b>	<b>197.122</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	32	<b>4.230</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>428.031</b>	<b>393.687</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 48.

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2021\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>30 giu. 2021</b>	<b>31 dic 2020</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	33		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(9.707)	(10.496)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(31.456)	(21.622)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(2.668)	(3.451)
Utile (perdita) del periodo		(6.431)	(9.834)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>333</b>	<b>5.192</b>
Capitale e riserve di terzi	34	42.768	45.289
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>43.101</b>	<b>50.481</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	35	224.280	161.916
Passività da leasing	37	43.876	40.869
Fondo rischi ed oneri	38	9.799	9.897
Fondo trattamento fine rapporto	39	4.802	4.760
Passività per imposte differite	40	17.995	19.292
Altre passività non correnti	41	15.657	17.498
		<b>316.409</b>	<b>254.232</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	42	8.439	32.953
Passività da leasing	37	5.336	3.612
Debiti commerciali	43	33.357	33.413
Debiti tributari	44	4.201	4.069
Debiti verso società correlate	45	678	674
Altri debiti e passività correnti	46	16.484	14.253
		<b>68.495</b>	<b>88.974</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	32	26	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>384.930</b>	<b>343.206</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>428.031</b>	<b>393.687</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 48.

## 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 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 nel periodo	0	0	0	(5.082)	349	(4.733)	(2.281)	(7.014)
Altre variazioni				81	(38)	43	(304)	(261)
<b>Saldo al 30 giugno 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(26.704)</b>	<b>(3.705)</b>	<b>9.690</b>	<b>48.405</b>	<b>58.095</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(31.456)</b>	<b>(3.451)</b>	<b>5.192</b>	<b>45.289</b>	<b>50.481</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	(6.431)	783	(5.648)	(2.521)	(8.169)
Vendita azioni proprie	0	789	0	0	0	789	0	789
<b>Saldo al 30 giugno 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.707)</b>	<b>1.479</b>	<b>(37.887)</b>	<b>(2.668)</b>	<b>333</b>	<b>42.768</b>	<b>43.101</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

## GRUPPO BASTOGI

### Rendiconto finanziario consolidato\*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu 2021	30 giu 2020
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) del periodo		(9.598)	(7.700)
Svalutazioni /(ripristini) di partecipazioni		0	11
Svalutazioni /(ripristini) di crediti finanziari	12	16	45
Oneri finanziari	13	3.641	3.826
Proventi finanziari da attività di investimento	13	(84)	(334)
Imposte sul reddito	14	(1.100)	(826)
Ammortamenti e svalutazioni	9	5.147	4.425
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	11	305	307
Accantonamento (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	3	(68)	233
Decremento (incremento) delle rimanenze		(28.656)	(5.746)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(5.503)	(2.850)
Incremento (decremento) delle passività correnti		3.290	(1.365)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(1.378)	(223)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(33.988)</b>	<b>(10.197)</b>
Oneri finanziari corrisposti		(4.208)	(2.100)
Imposte sul reddito corrisposte		(126)	(145)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(38.322)</b>	<b>(12.442)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali e immateriali		(641)	(837)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(1)	(50)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>(642)</b>	<b>(887)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento delle passività finanziarie		46.308	9.440
Decremento delle passività finanziarie		(3.969)	(2.745)
Riacquisto azioni proprie da parte di controllata		0	(262)
Vendita azioni proprie da parte della controllante		789	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>43.128</b>	<b>6.433</b>
<b>Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette</b>		<b>4.164</b>	<b>(6.896)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo</b>		<b>9.538</b>	<b>18.645</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo</b>		<b>13.702</b>	<b>11.749</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 48.

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 36, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

Le disponibilità liquide nette alla fine del periodo (13.702 migliaia di euro) includono 52 migliaia di euro riferite a Camabo Bologna e classificate nella voce "attività non correnti detenute per la vendita" nel prospetto della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2021	di cui parti correlate	30 giu. 2020	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.880	3	15.359	3
Proventi e altri ricavi	1.034		1.016	
Variazioni delle rimanenze	28.724		5.514	
Costi per acquisto di beni	(547)	(195)	(604)	(255)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.259)		(7.470)	
Altri costi per servizi	(6.204)	(1.686)	(7.185)	(1.639)
Costi per godimento beni di terzi	(59)		(73)	
Costi per il personale	(4.549)	(742)	(5.061)	(684)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.147)		(4.425)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)		(20)	
Altri costi operativi	(2.063)		(2.029)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(7.201)</b>	<b>(2.620)</b>	<b>(4.978)</b>	<b>(2.575)</b>
Risultato da partecipazioni	0		(11)	(11)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	(45)	(45)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.481)	24	(3.492)	19
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(10.698)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>(8.526)</b>	<b>(2.612)</b>
Imposte del periodo	1.100		826	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(9.598)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>(7.700)</b>	<b>(2.612)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(9.598)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>(7.700)</b>	<b>(2.612)</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 del periodo della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione intermedia sulla Gestione. Un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo non utilizzate con finalità strumentale (rimanenze di immobili e investimenti immobiliari) è presentato in allegato (Allegato 1).

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 29 settembre 2021.

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Standards Accounting Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021".

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, come diffusamente indicato nella Relazione intermedia sulla gestione, nonostante il permanere di incertezze legate all'evoluzione della situazione sanitaria causata dal Covid-19, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, inclusi quelli

derivanti dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 13,6 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2021) e del patrimonio immobiliare del Gruppo, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 e non identificano incertezze significative in tal senso.

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment, anche collegati alla attuale situazione di pandemia da Covid-19, che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

In particolare, anche sulla base di perizie predisposte da terzi indipendenti, si è proceduto ad aggiornare le valutazioni del valore recuperabile di alcune attività immobiliari di proprietà del Gruppo (principalmente immobili a reddito, anche in ragione della situazione creatasi a seguito della pandemia di Covid-19, e l'albergo di Milanofiori Nord rimasto chiuso a causa dell'emergenza sanitaria per tutto il semestre in esame, come ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla Gestione). Dalle analisi svolte non sono emerse perdite di valore eccetto quanto riportato alla nota 9 cui si rimanda, con riferimento al terreno di proprietà della società controllata Camabo Bologna.

Le imposte sul reddito sono riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2021.

## **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti consolidati inclusi nel presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato, 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.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

## Principi di consolidamento

### *Area di consolidamento*

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

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

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

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

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

### **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021**

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.

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

Dati i tassi di riferimento del Gruppo (Euribor *based*), le modifiche non hanno avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

Il 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendments to IFRS 16)” con il quale estende di un anno il periodo di applicazione dell’emendamento all’IFRS 16, emesso nel 2020, relativo alle agevolazioni concesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dall’1 aprile 2021 con possibilità di adozione anticipata. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore, gli emendamenti in esame non comportano alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo.

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

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

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 10.693 migliaia di euro (15.359 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Ricavi per affitti attivi	3.723	3.786
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	2.614	2.239
Ricavi per attività di Intrattenimento	2.152	5.263
Ricavi per cessione unità immobiliari	787	1.775
Ricavi per altre prestazioni di servizi	728	775
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	602	416
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	266	377
Ricavi per servizi alberghieri	0	720
Altri ricavi	8	8
<b>TOTALE</b>	<b>10.880</b>	<b>15.359</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Eventi	665	2.034
Advertising	675	1.132
Affitti	553	525
Area Multisport	190	448
Produzione di spettacoli teatrali	23	685
Altro	46	439
<b>TOTALE</b>	<b>2.152</b>	<b>5.263</b>

Gli affitti attivi ammontano a 3.723 migliaia di euro (3.786 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (3.558 migliaia di euro rispetto a 3.684 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come stabilito dall'IFRS 16.

Lo stesso principio IFRS 16 prevede come regola generale che anche gli effetti delle modifiche contrattuali finalizzate ad agevolare finanziariamente i conduttori siano rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei relativi contratti di locazione.

Qualora le modifiche contrattuali siano invece unicamente costituite da rinunce a canoni di locazione pregressi (c.d. past rent), il Gruppo ha optato di contabilizzare le stesse come estinzioni di crediti da leasing (con conseguente eliminazione contabile come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi.

Come indicato in Relazione intermedia sulla gestione, a seguito della pandemia 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. Dall'inizio della pandemia e sino alla data del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 3 milioni di euro (di cui 1,7 milioni di euro ad accordi sottoscritti nel corso del 2021). Gli effetti economici sul primo semestre 2021 sono stati pari a circa 0,3 milioni di euro, equamente suddivisi tra modifiche contrattuali i cui effetti sono rilevati linearmente lungo la durata residua dei contratti di locazione e past rent che prevedono l'eliminazione contabile, con rilevazione di corrispondente perdita, dei crediti da leasing nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi. Sono inoltre in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni al libero svolgimento di alcune attività economiche, i cui effetti economici e finanziari non sono al momento quantificabili.

Da un punto di vista finanziario, nelle more anche della definizione dei singoli accordi, si è registrato nel semestre un ulteriore rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione. Si vedano anche le note 24 e 28 per maggiori informazioni.

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

La diminuzione dei ricavi relativi all'attività di intrattenimento è riconducibile alle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria che, nonostante il progressivo allentamento registratosi nel corso degli ultimi mesi, continuano a condizionare in modo significativo tutte le attività di intrattenimento. Nel periodo comparativo tutte le strutture hanno regolarmente svolto la loro attività fino alle prime misure restrittive prese a fronte dell'emergenza sanitaria che ne hanno determinato la chiusura a partire dal 23 febbraio 2020. Si veda a tale proposito la Relazione intermedia sulla gestione per maggiori informazioni.

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna. Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla cessione di tre unità abitative residenziali e di tre posti auto nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 109 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (136 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

I ricavi per altre prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 520 migliaia di euro (524 migliaia di euro al 30 giugno 2020) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 142 migliaia di euro (181 migliaia di euro al 30 giugno 2020) 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 ha risentito in maniera significativa delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19 infatti, la struttura alberghiera è rimasta chiusa per tutto il primo semestre 2021 mentre nell'esercizio precedente la chiusura conseguente l'inizio dell'emergenza sanitaria era avvenuta a partire dal 10 marzo 2020.

I ricavi derivanti dalla voce “Servizi di trasporto, operazioni doganali e security” sono relativi ai ricavi della società G.D.A. – Open Care Servizi.

I ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione si riferiscono alle società Cascina Sant’Alberto e Società Agricola Sant’Alberto.

## 2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 1.034 migliaia di euro (1.016 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono relativi principalmente:

- per 545 migliaia di euro (168 migliaia di euro al 30 giugno 2020) a contributi a fondo perduto in conto esercizio ex DL 34/2020 per COVID-19 ricevuti da alcune società del Gruppo;
- per 115 migliaia di euro (151 migliaia di euro al 30 giugno 2020) 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 includeva un rimborso assicurativo (317 migliaia di euro) ricevuto dalla controllata Milanofiori 2000.

## 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 28.724 migliaia di euro (positivo per 5.514 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

L’incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (29.197 migliaia di euro) per la realizzazione degli edifici denominati “U1” e “U3” nel complesso di Milanofiori Nord.

I decrementi del periodo si riferiscono principalmente:

- per 547 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord;
- per 201 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso “I Lentischi 2” a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S’Isca Manna.

In relazione ai decrementi sopracitati è stato rilasciato il fondo svalutazione per complessivi 68 migliaia di euro.

## 4. Costo per acquisto di beni

Ammontano a 547 migliaia di euro (604 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e si riferiscono:

- per 215 migliaia di euro (281 migliaia di euro al 30 giugno 2020) principalmente ai costi di acquisto delle materie prime (gas per 195 migliaia di euro ed energia elettrica per 19 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord.

Queste forniture sono realizzate da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia;

- per 139 migliaia di euro al costo di acquisto di un immobile ad Albano Laziale, già oggetto di aggiudicazione in sede di procedura esecutiva immobiliare nel corso del 2019;
- per 81 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 71 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 41 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento".

A livello complessivo i costi di acquisto di beni immobiliari del semestre (139 migliaia di euro rispetto a zero al 30 giugno 2020), sono stati più che compensati dalla riduzione dei costi di acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera (la struttura gestita dalla controllata H2C Gestioni è rimasta chiusa per tutto il primo semestre 2021) nonché dai minori costi di acquisto sostenuti da Milanofiori Energia per le forniture di gas (195 migliaia di euro rispetto a 255 migliaia di euro al 30 giugno 2020).

## 5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 29.259 migliaia di euro (7.470 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e 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.

## 6. Altri costi per servizi

Ammontano a 6.204 migliaia di euro (7.185 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro		
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.356	1.424
Energia elettrica ed altre utenze	1.179	1.083
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	917	710
Manutenzione immobili	502	492
Prestazioni varie da terzi	349	330
Assicurazioni e fidejussioni	335	337
Spese condominiali e comprensoriali	232	233
Prestazioni revisione contabile	222	235
Servizio di sorveglianza	139	171
Spese pulizia	138	196
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	94	1.162
Commissioni e spese bancarie	69	58
Spese per operazioni doganali	41	42
Pubblicità e comunicazione	21	28
Commissioni e spese di intermediazione	2	39
Altri costi	608	645
<b>TOTALE</b>	<b>6.204</b>	<b>7.185</b>

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della Capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi deliberati dai rispettivi Consigli di amministrazione.

La voce “Energia elettrica ed altre utenze”, aumenta principalmente per alcuni costi legati allo smaltimento delle acque di falda presso un immobile di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

L’incremento della voce “Prestazioni legali tecniche e amministrative” è riconducibile principalmente ad oneri professionali sostenuti in relazione a potenziali progetti di sviluppo futuri.

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

Le voci “Spese di pulizia” e “Commissioni e spese di intermediazione” si riducono principalmente a seguito della contrazione, registrata nel semestre rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio precedente, dell’attività alberghiera gestita da H2C Gestioni a causa del perdurare delle limitazioni allo svolgimento delle attività economiche nell’ambito dell’attuale emergenza sanitaria.

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 diretta conseguenza della chiusura/riduzione di attività delle strutture utilizzate per l’attività di intrattenimento dalle società del gruppo Forum in ragione dell’attuale emergenza sanitaria.

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 59 migliaia di euro (73 migliaia di euro al 30 giugno 2020) 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 4.549 migliaia di euro (5.061 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Salari e stipendi	3.189	3.620
Oneri sociali	1.048	1.165
Costi per TFR	308	275
Altri costi per il personale	4	1
<b>TOTALE</b>	<b>4.549</b>	<b>5.061</b>

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

La contrazione rispetto al 30 giugno 2020 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 COVID-19.

Al 30 giugno 2021 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 197 (210 al 30 giugno 2020).

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

	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Categoria:		
- dirigenti	13	11
- quadri	29	32
- impiegati	103	104
- operai	35	40
- contratti di scrittura teatrale stagionale	5	7
- contratti a chiamata	12	16
<b>TOTALE</b>	<b>197</b>	<b>210</b>

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste full time equivalent) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 173, rispetto a 202 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 5.147 migliaia di euro (4.425 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Ammortamento attività materiali	4.092	4.391
Ammortamento attività immateriali	31	34
Svalutazioni di Investimenti Immobiliari	1.024	0
<b>TOTALE</b>	<b>5.147</b>	<b>4.425</b>

La riduzione della voce "Ammortamenti attività materiali" rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuta principalmente alla conclusione, nel primo semestre 2020, del processo di ammortamento di parte degli arredi dell'albergo gestito da H2C Gestioni.

Le voce "Svalutazioni di Investimenti Immobiliari" è relativa all'adeguamento del valore contabile del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna al valore di realizzo definito nell'ambito della cessione della società avvenuta il 5 luglio 2021. Si veda anche la nota 17.

## 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.

## 11. Altri costi operativi

Ammontano a 2.063 migliaia di euro (2.029 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
IMU	1.312	1.257
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	279	307
Altre imposte e tasse	277	355
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	148	86
Altri oneri	47	24
<b>TOTALE</b>	<b>2.063</b>	<b>2.029</b>

La voce “Svalutazione per rischi e perdite su crediti” ammonta a 279 migliaia di euro e si riferisce principalmente a prudenziali adeguamenti di alcuni crediti sulla base delle perdite attese (*expected credit losses*), anche in ragione della 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.

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

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 16 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e si compone come segue:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	(30)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(16)	(15)
<b>TOTALE</b>	<b>(16)</b>	<b>(45)</b>

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

## 13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.481 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 3.492 migliaia di euro al 30 giugno 2020 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	27	26
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	0
- proventi vari	102	308
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>159</b>	<b>334</b>
Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(31)
Oneri finanziari		
- Verso altri	(3.640)	(3.795)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(3.640)</b>	<b>(3.826)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(3.481)</b>	<b>(3.492)</b>

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.640 migliaia di euro (3.795 migliaia di euro al 30 giugno 2020) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. La riduzione rispetto al periodo comparativo è principalmente dovuta ai minori oneri finanziari capitalizzati nel primo semestre 2020 a seguito della sospensione del cantiere di Milanofiori Nord disposto per ragioni di sicurezza sanitaria dal 12 marzo 2020 al 4 maggio 2020. Al netto di tale effetto, gli oneri finanziari del periodo sono sostanzialmente in linea con il precedente anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei principali finanziamenti.

#### 14. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Imposte correnti	(100)	(112)
Imposte anticipate/differita	1.204	859
Imposte relative ad esercizi precedenti	(4)	79
<b>TOTALE</b>	<b>1.100</b>	<b>826</b>

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

- IRAP per 73 migliaia di euro;
- IRES per 27 migliaia di euro.

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

## 15. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	30 giu. 2021	30 giu. 2020
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
(Utile/perdite netto del periodo)	(9.598.110)	(7.699.755)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(9.598.110)</u>	<u>(7.699.755)</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.415.406	110.273.264
Totale numero di azioni	<u>110.415.406</u>	<u>110.273.264</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,087)	(0,070)
- Diluito	(0,087)	(0,070)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 67.352 migliaia di euro (69.425 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 2021</b>	<b>120.555</b>	<b>50.259</b>	<b>18.797</b>	<b>189.611</b>
Incrementi	32	33	273	338
Decrementi	0	(31)	(33)	(64)
Riclassifica	132	(132)	0	0
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>120.719</b>	<b>50.129</b>	<b>19.037</b>	<b>189.885</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>(60.358)</b>	<b>(42.090)</b>	<b>(17.409)</b>	<b>(119.857)</b>
Ammortamenti	(1.383)	(751)	(239)	(2.373)
Decrementi	0	0	20	20
Riclassifica	0	6	0	6
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>(61.741)</b>	<b>(42.835)</b>	<b>(17.628)</b>	<b>(122.204)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2021</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 30 giugno 2021</b>	<b>(192)</b>	<b>(137)</b>	<b>0</b>	<b>(329)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>60.005</b>	<b>8.032</b>	<b>1.388</b>	<b>69.425</b>
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>58.786</b>	<b>7.157</b>	<b>1.409</b>	<b>67.352</b>

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 62.537 migliaia di euro e si riferiscono:

- Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
  - immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 20.157 migliaia di euro);
  - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 1.369 migliaia di euro);
  - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 492 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
  - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 15.452 migliaia di euro);
  - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 5.684 migliaia di euro);
  - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 456 migliaia di euro).

- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 565 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
  - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 13.319 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 30 giugno 2021 di 4.094 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalla società controllata DueB quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2021 di 949 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 30 giugno 2021 di 2.537 migliaia di euro) ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati".

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".

A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, l'albergo di Milanofiori Nord è rimasto chiuso per tutto il semestre in esame sino alla riapertura avvenuta solo alla fine del mese di agosto 2021 con le incertezze derivanti dalle possibili evoluzioni della situazione sanitaria. Per tale motivo si è proceduto ad effettuare una verifica del valore recuperabile del bene al 30 giugno 2021 tramite apposita perizia redatta da un esperto indipendente che non ha evidenziato alcuna riduzione di valore.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>26.049</b>	<b>5.790</b>	<b>4.079</b>	<b>35.918</b>
Incrementi	0	0	101	101
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>26.049</b>	<b>5.790</b>	<b>4.180</b>	<b>36.019</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>(9.330)</b>	<b>(4.439)</b>	<b>(3.590)</b>	<b>(17.359)</b>
Ammortamenti	(607)	(203)	(100)	(910)
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>(9.937)</b>	<b>(4.642)</b>	<b>(3.690)</b>	<b>(18.269)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>16.719</b>	<b>1.351</b>	<b>489</b>	<b>18.559</b>
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>16.112</b>	<b>1.148</b>	<b>490</b>	<b>17.750</b>

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

## 17. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 113.066 migliaia di euro (119.571 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 2021</b>	<b>145.049</b>	<b>29.017</b>	<b>174.066</b>
Incrementi	142	187	329
Decrementi	0	0	0
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(5.115)	0	(5.115)
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>140.076</b>	<b>29.204</b>	<b>169.280</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>(28.256)</b>	<b>(19.587)</b>	<b>(47.843)</b>
Ammortamenti	(1.068)	(651)	(1.719)
Decrementi	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>(29.324)</b>	<b>(20.238)</b>	<b>(49.562)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>(6.652)</b>	<b>0</b>	<b>(6.652)</b>
Svalutazioni	(1.024)	0	(1.024)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	1.024	0	1.024
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>(6.652)</b>	<b>0</b>	<b>(6.652)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>110.141</b>	<b>9.430</b>	<b>119.571</b>
<b>Al 30 giugno 2021</b>	<b>104.100</b>	<b>8.966</b>	<b>113.066</b>

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2021 è riportata nell'Allegato 1.

La riclassifica ad Attività non correnti detenute per la vendita riguarda il terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna oggetto di cessione a terzi in data 5 luglio 2021 nell'ambito della cessione della partecipazione stessa da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare. Come indicato alla nota 9, la svalutazione di 1.024 migliaia di euro riflette l'adeguamento del valore contabile del terreno al valore di realizzo definito nell'ambito della menzionata cessione.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2021, 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.

Per i principali immobili a reddito, maggiormente gravati dalla situazione creatasi a seguito della pandemia di Covid-19, si è proceduto a verificare, tramite apposite perizie predisposte da esperti indipendenti, il valore recuperabile al 30 giugno 2021 che non ha evidenziato l'esistenza di alcuna riduzione di valore.

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

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (43.241 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.528 migliaia di euro).

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, 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)	32.400	2.804	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.383	2.788	6% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.640	640	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.718	550	7%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	5.475	1.413	26%

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

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

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

## 18. Attività immateriali

Ammontano a 231 migliaia di euro rispetto a 225 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 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 30 giugno 2021 di 11 migliaia di euro).

## 19. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2021, 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
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
Live Forum srl	Assago	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00

Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
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

## 20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 30 giu. 2021	Valore al 31 dic. 2020	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2021	31 dic. 2020
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	24	24	0	40%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>0</u>		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	13	13	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>39</u></b>	<b><u>39</u></b>	<b><u>0</u></b>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2021 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	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

## 21. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2020 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 30 giugno 2021 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	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.

## 22. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) 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).

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

Ammontano a 2.139 migliaia di euro (2.154 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021	31 dic. 2020
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.964 (825)	2.862 (708)
<b>TOTALE</b>	<b>2.139</b>	<b>2.154</b>

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

- per 2.108 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 825 migliaia di euro (708 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

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

Ammontano a 2.344 migliaia di euro (1.320 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	31 dic. 2020
Crediti commerciali	4.593	3.598
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	355
Strumenti derivati	14	12
Altri crediti	4.454	4.457
(Fondo svalutazione crediti)	(7.102)	(7.102)
<b>TOTALE</b>	<b>2.344</b>	<b>1.320</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.655 migliaia di euro (515 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse nel corso del semestre ad alcuni conduttori a seguito della pandemia da Covid-19 vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione;
- per 2.938 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti dal relativo fondo svalutazione (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 30 giugno 2021 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.

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 (150 migliaia di euro).

## 25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.578 migliaia di euro (3.681 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 22.317 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 89.435 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 26.820 migliaia di euro.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **26. Rimanenze**

Ammontano a 201.909 migliaia di euro (173.107 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) di cui 201.864 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2021 è riportato nell'Allegato 1.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2020 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 29.411 migliaia di euro (che includono 1.000 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti nel corso del semestre per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un incremento di 44 migliaia di euro a costi collegati al piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (MI) da parte della controllata Infrafin;
- un decremento di 547 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di cinque unità abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 201 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.358 migliaia di euro (44.426 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 ammonta a 68 migliaia di euro ed è dovuta ad utilizzi del fondo relativi agli immobili ceduti nel corso del periodo.

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

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

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2020) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

## 28. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 8.115 migliaia di euro (8.211 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 6.102 migliaia di euro rispetto a 5.939 migliaia di euro al 31 dicembre 2020. L'incremento 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.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 24, il cui valore si incrementa da 515 migliaia di euro al 31 dicembre 2020 a 1.655 migliaia di euro al 30 giugno 2021.

Il rallentamento/sospensione degli incassi, ampiamente commentati nella Relazione intermedia sulla Gestione, hanno dunque contribuito a determinare nel corso del semestre un ulteriore incremento delle posizioni creditorie nette del Gruppo.

## 29. Crediti verso società correlate

Ammontano a 85 migliaia di euro (56 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## 30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 11.186 migliaia di euro (6.193 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	31 dic. 2020
Crediti per IVA	6.290	2.831
Crediti tributari	560	501
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	686	73
altri crediti	3.036	2.255
ratei e risconti attivi	614	533
<b>TOTALE</b>	<b>11.186</b>	<b>6.193</b>

Il credito IVA aumenta in ragione dei costi di edificazione dei nuovi edifici a Milanofiori Nord sostenuti nel corso del semestre dalla controllata Milanofiori Sviluppo.

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

I ratei e risconti attivi ammontano a 614 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.

### 31. Disponibilità liquide

Ammontano a 13.702 migliaia di euro (9.538 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2021	31 dic. 2020
Depositi bancari	13.547	9.456
Denaro e valori in cassa	103	82
<b>TOTALE</b>	<b>13.650</b>	<b>9.538</b>
Depositi bancari classificati come attività destinate alla vendita (Nota 32)	52	0
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>13.702</b>	<b>9.538</b>

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

Al 30 giugno 2021 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 791 migliaia di euro (885 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

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

Ammontano a 4.204 migliaia di euro (60 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La voce include alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Sintesi, oggetto di un accordo preliminare di vendita (60 migliaia di euro) e la partecipazione detenuta in Camabo Bologna, società controllata proprietaria di un terreno a destinazione agricola di circa 180 ettari nel Comune di Castel Maggiore (Bologna) che in data 5 luglio 2021 il Gruppo ha ceduto a terzi (4.144 migliaia di euro)

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione intermedia sulla Gestione.

Le attività classificate come detenute per la vendita e le correlate passività sono dettagliate nel seguito:

Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021
<b>Attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Investimenti immobiliari	4.151
- Crediti commerciali e altri	27
- Disponibilità liquide	52
	<b>4.230</b>
<b>Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Debiti commerciali ed altri	(26)
	<b>(26)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.204</b>

## PATRIMONIO NETTO

### 33. Patrimonio netto

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

#### Capitale sociale

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

#### Azioni proprie

Al 30 giugno 2021 la Capogruppo detiene n. 12.396.316 azioni proprie (n. 13.339.580 al 31 dicembre 2020) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.707 migliaia di euro (10.496 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Il 3 agosto 2020, nell'ambito del contenzioso legale "Bastogi – sigg.re La Rosa" ampiamente commentato nella Relazione intermedia sulla Gestione, è stato notificato ad alcuni istituti di credito un atto di pignoramento presso terzi, relativo a complessive n. 2.410.000 azioni proprie Bastogi, a seguito del quale il giudice dell'esecuzione ne ha disposto la cessione sul mercato, da parte di un intermediario, fino a un controvalore massimo di 800 migliaia di euro. Nel corso del semestre sono state oggetto di cessione n. 918.112 azioni proprie per un controvalore di 769 migliaia di euro, riflesso nel prospetto delle variazioni dei conti di patrimonio netto ad incremento dello stesso. A seguito di tali vendite risultano dunque soggette a vincolo pignoratorio n. 1.491.938 azioni al 30 giugno 2021. Nel mese di luglio 2021 si è poi conclusa la procedura di vendita con la cessione di ulteriori n. 36.188 azioni proprie per un controvalore di 30 migliaia di euro. Le residue n. 1.455.700 azioni, oggetto di vincolo pignoratorio, sono state successivamente svincolate con ordinanza del 26 luglio 2021.

#### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 30 giugno 2021 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2020).

#### Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 31.456 migliaia di euro (negativo per 21.622 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La variazione è attribuibile principalmente al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2020 per 9.834 migliaia di euro.

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

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 2.668 migliaia di euro (3.451 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 2.352 migliaia di euro (negativo per 3.019 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Tale riserva si riferisce:
  - per 2.274 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (2.923 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
  - per 78 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanese (96 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). 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 316 migliaia di euro (negativo per 432 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

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

La voce in oggetto ammonta a 42.768 migliaia di euro (45.289 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

### **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 224.280 migliaia di euro (161.916 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

L'incremento della voce "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" è principalmente imputabile alle seguenti società:

- Milanofiori Sviluppo - Con il regolare svolgimento delle attività di cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" nel corso del primo semestre 2021, è proseguito regolarmente l'utilizzo delle linee di credito accordate da BNL a Milanofiori Sviluppo (complessivi 32.230 migliaia di euro nel corso del 2021, classificati come esigibili oltre l'esercizio come previsto dal contratto di finanziamento).
- Brioschi Sviluppo Immobiliare - La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 dell'indebitamento non corrente è inoltre dovuta alla riclassificazione a lungo termine dell'intera esposizione debitoria chirografaria (22.099 migliaia di euro) di Brioschi Sviluppo Immobiliare che nel corso del 2020 ha richiesto una moratoria relativa al rimborso delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021 delle proprie linee chirografarie oggetto di consolidamento. Poiché, nonostante la disponibilità manifestata del sistema creditizio ad accogliere le richieste della Società, al 31 dicembre 2020 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) aveva determinato la classificazione dell'intera posizione debitoria come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Nel corso del primo semestre 2021 tutte le controparti bancarie hanno formalizzato la sospensione delle rate in linea capitale e Brioschi Sviluppo Immobiliare ha quindi provveduto a classificare contabilmente l'intera esposizione al 30 giugno 2021 come esigibile oltre l'esercizio successivo.

- Forumnet - Nel corso del mese di marzo 2021 la società ha ottenuto un mutuo per esigenze generiche di liquidità assistito da garanzia pubblica per complessivi 5,2 milioni di euro della durata di 72 mesi, di cui 24 mesi di preammortamento.
- Bastogi - Nel corso del mese di giugno 2021 la Società ha ottenuto un finanziamento per esigenze generiche di liquidità assistito da garanzia pubblica per complessivi 3,5 milioni di euro della durata di 72 mesi, di cui 24 mesi di preammortamento.

Al 30 giugno 2021 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere si riferiscono a:

- 73.609 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". Nel corso del primo semestre 2021 sono proseguite regolarmente le attività di cantiere e contestualmente l'utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi al 30 giugno 2021 per circa 32.230 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). Come previsto contrattualmente entro il termine del 30 giugno 2021 sono stati rimborsati anticipatamente complessivi 3.241 migliaia di euro di linea IVA;
- 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 zero basis points.

- 35.948 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 23.377 migliaia di euro.
- 35.667 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 tranches, 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 30 giugno 2021 pari a 104.813 migliaia di euro).
  - 27.272 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: 2031 – a seguito del prolungamento dell'emergenza sanitaria Covid-19 Milanofiori 2000 ha richiesto e ottenuto una estensione della moratoria per la sospensione del rimborso delle quote capitale del finanziamento ipotecario (nonché dell'obbligo di calcolo dei parametri finanziari collegati) sino alla rata in scadenza il 30 giugno 2021 inclusa. In ragione di tali accordi la scadenza finale del finanziamento è stata posticipata al 2031.
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 16.070 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 30 giugno 2021 di 23.605 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 30 giugno 2021 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 30 giugno 2021 la misurazione del parametro "Loan To Value" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "Debit Service Covered Ratio" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie.
- per 21.638 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: nel corso del primo semestre 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021 su tutte le linee chirografarie oggetto di consolidamento. In ragione di tali accordi, per linee chirografarie pari a 15.201 migliaia di euro la scadenza è stata posticipata al 31 dicembre 2026 ed è previsto un rimborso annuale a partire dal 31 dicembre 2022, per le restanti linee (6.437 migliaia di euro) la scadenza è invece rimasta invariata al 31 dicembre 2024 ed è previsto il pagamento delle rate in moratoria contestualmente alla rata in scadenza al 31 dicembre 2022;
    - scadenza: 2024/2026;
    - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
    - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
    - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
  - 8.798 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: 2024 – 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; inoltre nel mese di luglio 2021 posticipata di ulteriori di 12 mesi con conseguente posticipo della scadenza indicata per le medesime ragioni;
    - 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.

- 5.145 migliaia di euro al mutuo concesso dal Banco BPM alla società Forumnet per la durata di 72 mesi con periodo di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 2027;
  - rimborso: 16 rate trimestrali posticipate a partire dal 17 giugno 2023
  - tasso di riferimento: tasso fisso 2% maggiorato dell'IRS relativo ad operazioni in euro a 4 anni;
  - l'importo del mutuo è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese.
  
- 4.840 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.
  
- 3.459 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla società Bastogi per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 2027;
  - rimborso: 16 rate semestrali a partire dal 25 dicembre 2023
  - tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
  - l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese.
  
- 2.286 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sull'immobile di proprietà in via Piranesi 14 a Milano.  
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2028 – la scadenza originaria prevista nel 2026 è stata (i) nel mese di settembre 2020 posticipata al 2027 per effetto della moratoria di 12 mesi sul rimborso delle quote capitale concessa dal sistema bancario a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e (ii) nel mese di luglio 2021 posticipata di ulteriori 12 mesi per le medesime ragioni;
  - 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 463 migliaia di euro.
  
- 2.041 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 725 migliaia di euro.

- 1.815 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 nel corso del 2020 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.
  
- 1.633 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 nel corso del 2020 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.
  
- 129 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 30 giugno 2021 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)	1.369	432	1.186	1.618	leasing finanziario	2023	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (Milano) denominato "Mediolanum Forum"	20.157	1.588	35.948	37.536	mutuo ipotecario	2031	covenant
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	20.927	950	8.798	9.748	mutuo ipotecario	2024 (***)	
Infrafin srl	Area AT1 a Rozzano	48.333	0	21.639	21.639	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2026	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	687	13	129	142	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.094	496	1.815	2.311	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.767	2.447	27.272	29.719	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.478						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	43.241	2.491	36.023	38.514	leasing finanziario	2030	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	104.813	0	73.609	73.609	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.508	0	35.667	35.430	mutuo ipotecario (**)	2023	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.528	479	4.026	4.505	leasing finanziario	2027	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.718	587	1.633	2.220	mutuo ipotecario	2024	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi n. 14 Milano	5.684	445	2.286	2.731	mutuo ipotecario	2028 (***)	
Varsity srl	Immobili a Milano	2.720	307	2.041	2.348	mutuo ipotecario	2028	
		324.024	10.235	252.072	262.070			

(\*) 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 che riflettono le moratorie ottenute successivamente alla data di riferimento come indicato nelle note 35 "Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)" e 42 "Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)"

## 36. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2021 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	30 giu. 2021	31 dic. 2020
A. Disponibilità liquide	13.702	9.538
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	1.617	1.617
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>15.319</b>	<b>11.155</b>
E. Debito finanziario corrente	92	199
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	13.683	36.366
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>13.775</b>	<b>36.565</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>(1.544)</b>	<b>25.410</b>
I. Debito finanziario non corrente	224.280	161.916
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	50.751	48.961
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>275.031</b>	<b>210.877</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>273.487</b>	<b>236.287</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>273.504</b>	<b>236.304</b>
C. Altre attività finanziarie correnti	(17)	(17)
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>273.487</b>	<b>236.287</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. 2020	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2021
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	35-42	194.869	37.647	(1.344)	0	1.547	232.719
Passività da leasing	37	44.481	4.693	0	0	38	49.212
Altre passività finanziarie	41	8.092	0	0	(1.203)	0	6.889
<b>TOTALE</b>		<b>247.442</b>	<b>42.340</b>	<b>(1.344)</b>	<b>(1.203)</b>	<b>1.585</b>	<b>288.820</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 42.340 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo legato principalmente all'utilizzo delle linee di credito per i costi di edificazione sostenuti nel corso del semestre per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord e all'ottenimento di un mutuo e un finanziamento, per esigenze generiche di liquidità, per complessivi 8.700 migliaia di euro assistiti da garanzie pubbliche.

### 37. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 49.212 migliaia di euro (44.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 43.876 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 25.822 migliaia di euro);
- 5.336 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo :

- 38.514 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). A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, la società ha ottenuto una moratoria in conto capitale per tutto il 2020 e il primo semestre 2021 fino alla rata in scadenza al 30 giugno 2021 inclusa. La scadenza del leaseback è stata pertanto posticipata al 2030.  
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 30 giugno 2021 di 22.314 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.
- 4.505 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato nel corso del semestre da Brioschi Sviluppo Immobiliare e relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 250 basis point.
- 4.018 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.
- 23 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.
- 534 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.

### 38. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 9.799 migliaia di euro (9.897 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2020	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2021
Fondo per rischi e contenziosi in essere	3.026	0	0	3.026
Altri fondi	6.871	11	(109)	6.773
<b>TOTALE</b>	<b>9.897</b>	<b>11</b>	<b>(109)</b>	<b>9.799</b>

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati connessi ai contenziosi in essere. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudentiale valutazione sullo stato attuale dei contenziosi.

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

### 39. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.802 migliaia di euro (4.760 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2021.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>4.760</b>
Accantonamenti	308
Oneri Finanziari	7
(Utili)/Perdite attuariali	(129)
TFR trasferito e utilizzato	(144)
<b>Saldo al 30 giugno 2021</b>	<b>4.802</b>

### 40. Passività per imposte differite

Ammontano a 17.995 migliaia di euro (19.292 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) 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.

### 41. Altre passività non correnti

Ammontano a 15.657 migliaia di euro (17.498 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 6.889 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (8.092 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 4.275 migliaia di euro (4.192 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 2.086 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.108 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 1.351 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.626 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 952 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (1.346 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Nel dettaglio, tale importo si riferisce a IVA per 229 migliaia di euro, IRES per 252 migliaia di euro, IRAP per 32 migliaia di euro, TOSAP e tassa rifiuti per 416 migliaia di euro e altri tributi per 23 migliaia di euro.

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 Milanesi.

## PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 8.439 migliaia di euro (32.953 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 periodo comparativo è principalmente dovuta al fatto che al 31 dicembre 2020 l'intera esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento era stata contabilizzata come esigibile entro l'esercizio, come già precedentemente richiamato. Inoltre, nel corso del primo semestre è stato effettuato un rimborso anticipato obbligatorio della linea IVA del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di Milanofiori Sviluppo per complessivi 3.241 migliaia di euro. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto già descritto in nota 35.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 8.338 migliaia di euro così dettagliata:

- 2.447 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 1.588 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Mediolanum Forum a Assago (MI);
- 1.505 migliaia di euro sui finanziamenti concessi a Bastogi da UniCredit e Banco BPM;
- 950 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanese da parte della Banca Nazionale del Lavoro e della Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 587 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 496 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 445 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanese (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 307 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 71 migliaia di euro e si riferiscono:

- 28 migliaia di euro a Open Care;
- 21 migliaia di euro a Frigoriferi Milanese;
- 19 migliaia di euro a GDA-Open Care Servizi;
- 3 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 30 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati.

### 43. Debiti Commerciali

Ammontano a 33.357 migliaia di euro (33.413 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e alcuni oneri di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Si segnala che gli oneri di urbanizzazione sono stati oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

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

Si precisa che al 30 giugno 2021 risultano scadute posizioni per complessivi 4.326 migliaia di euro (258 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi spa). Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

#### **44. Debiti tributari**

Ammontano a 4.201 migliaia di euro (4.069 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 2.687 migliaia di euro (2.271 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2012, 2016, 2017, 2020 e 2021 per 2.369 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); si precisa che per 771 migliaia di euro relativa all'IMU 2012, 2016 e 2017 si è in attesa, avendone fatta richiesta, del piano di rateizzazione per poter effettuare i relativi pagamenti; (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013 e 2015 per 318 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 602 migliaia di euro (663 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 142 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 273 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 344 migliaia di euro (606 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 165 migliaia di euro (184 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per IRES, relativi alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse (144 migliaia di euro), e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 165 migliaia di euro (167 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 del periodo;
- per 228 migliaia di euro (164 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per IRAP. L'importo include debiti scaduti per complessivi 69 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), oltre a 87 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 10 migliaia di euro altri debiti tributari.

#### **45. Debiti verso società correlate**

Tale voce ammonta a 678 migliaia di euro (674 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è relativa principalmente, per 650 migliaia di euro, alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare.

## 46. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 16.484 migliaia di euro (14.253 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 3.091 migliaia di euro (2.990 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta in esercizi precedenti;
- per 1.365 migliaia di euro (225 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare e per la realizzazione di alcune varianti sugli immobili "U1" e "U3" presso il cantiere di Milanofiori Nord;
- per 1.324 migliaia di euro (1.003 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 1.050 migliaia di euro (749 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 1.042 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a debiti per prestazioni professionali;
- per 770 migliaia di euro (775 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) 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 sezione relativa al patrimonio netto e nella Relazione intermedia sulla Gestione; nel mese di agosto 2021 il suddetto debito è stato estinto con i proventi derivanti dalla menzionata cessione di azioni proprie;
- per 663 migliaia di euro (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Trasporti;
- per 639 migliaia di euro (673 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 95 migliaia di euro (120 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

La voce include inoltre ratei e risconti per 2.740 migliaia di euro (2.917 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce principalmente:

- per 958 migliaia di euro (1.160 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 848 migliaia di euro (674 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura";
- per 913 migliaia di euro (1.036 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare".

## 47. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 22.207 migliaia di euro (19.608 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono:

- per 7.200 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) 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 6.991 migliaia di euro (5.498 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta principalmente al rilascio di nuove fidejussioni che hanno interessato Milanofiori Sviluppo (1.720 migliaia di euro) e Bastogi (213 migliaia di euro);
- per 4.000 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) 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 1.792 migliaia di euro (686 migliaia al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 804 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a fidejussione rilasciata da Bastogi a favore di terzi nell'ambito di un contenzioso in essere;
- per 785 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) alla fidejussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma.

### Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 118.739 migliaia di euro (119.360 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) 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).

## 48. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

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

	Valori espressi in migliaia di euro				
	30 giu. 2021	di cui parti correlate			
		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	10.880	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	1.034	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	28.724	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(547)	0	(195)	(195)	36%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.259)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.204)	(10)	(1.676)	(1.686)	27%
Costi per godimento beni di terzi	(59)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(4.549)	0	(742)	(742)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.147)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.063)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(7.201)</b>	<b>(7)</b>	<b>(2.613)</b>	<b>(2.620)</b>	<b>-(36%)</b>
Risultato da partecipazioni	0	0	0	0	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	159	27	0	27	17%
Oneri finanziari	(3.640)	0	(3)	(3)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(10.698)</b>	<b>4</b>	<b>(2.616)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>24%</b>
Imposte del periodo	1.100	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(9.598)</b>	<b>4</b>	<b>(2.616)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>27%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(9.598)</b>	<b>4</b>	<b>(2.616)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>27%</b>

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.356 migliaia di euro).

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 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	15.359	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	1.016	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	5.514	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(604)	0	(255)	(255)	42%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(7.470)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(7.185)	(10)	(1.629)	(1.639)	23%
Costi per godimento beni di terzi	(73)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(5.061)	0	(684)	(684)	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.425)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(20)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.029)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(4.978)</b>	<b>(7)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>-(52%)</b>
Risultato da partecipazioni	(11)	(11)	0	(11)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(45)	(45)	0	(45)	100%
Proventi finanziari	334	26	0	26	8%
Oneri finanziari	(3.826)	0	(7)	(7)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(8.526)</b>	<b>(37)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>31%</b>
Imposte del periodo	826	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(7.700)</b>	<b>(37)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>34%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(7.700)</b>	<b>(37)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>(2.612)</b>	<b>34%</b>

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.424 migliaia di euro).

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	67.352	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	113.066	0	0	0	0%
Attività immateriali	231	0	0	0	0%
Partecipazioni	129	0	129	129	100%
Crediti verso società correlate	2.139	2.108	31	2.139	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.344	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.578	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>188.839</b>	<b>2.108</b>	<b>160</b>	<b>2.268</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	201.909	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.115	0	75	75	1%
Altri crediti verso società correlate	85	85	0	85	100%
Altri crediti ed attività correnti	11.186	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	13.650	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>234.962</b>	<b>85</b>	<b>75</b>	<b>160</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	4.230	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>428.031</b>	<b>2.193</b>	<b>235</b>	<b>2.428</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.139 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 23.

	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 23

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.707)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(31.456)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(2.668)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(6.431)	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	42.768	0	0	0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>43.101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	224.280	0	0	0	0%
Passività da leasing	43.876	0	10	10	0%
Fondi rischi ed oneri	9.799	3.220	0	3.220	33%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.802	0	599	599	12%
Passività per imposte differite	17.995	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	15.657	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>316.409</b>	<b>3.220</b>	<b>609</b>	<b>3.829</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	8.439	0	0	0	0%
Passività da leasing	5.336	0	6	6	0%
Debiti commerciali	33.357	28	1.139	1.167	3%
Debiti tributari	4.201	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	678	678	0	678	100%
Altri debiti e passività correnti	16.484	0	3.658	3.658	22%
<b>Totale</b>	<b>68.495</b>	<b>706</b>	<b>4.803</b>	<b>5.509</b>	<b>8%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	26	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>384.930</b>	<b>3.926</b>	<b>5.412</b>	<b>9.338</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>428.031</b>	<b>3.926</b>	<b>5.412</b>	<b>9.338</b>	<b>2%</b>

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) del periodo	(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	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>	

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro						
	30 giu. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(38.322)	2	0%	(12.442)	(9)	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(642)	(1)	0%	(887)	(50)	6%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	43.128	0	0%	6.433	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2021 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Bastogi Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	331	0	0	331
Proventi e altri ricavi	21	0	0	21
Costi per servizi	(161)	0	(235)	(396)
Costi per il personale	0	0	(131)	(131)
Altri costi operativi	(19)	0	0	(19)
Oneri finanziari	(18)	0	0	(18)
<b>TOTALE</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>(366)</b>	<b>(212)</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>ATTIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Partecipazioni	130.247	24	0	130.271
Crediti verso società correlate	18.546	0	0	18.546
<b>Totale</b>	<b>148.793</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>148.817</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti commerciali	0	0	21	21
Crediti verso società correlate	15.153	0	0	15.153
<b>Totale</b>	<b>15.153</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>15.174</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>163.946</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>163.991</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Passività da leasing	159	0	5	164
Fondo rischi e oneri	1.662	0	0	1.662
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	84	84
<b>Totale</b>	<b>1.821</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>1.910</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Passività da leasing	211	0	2	213
Debiti verso società correlate	14.962	0	0	14.962
Altri debiti e passività correnti	0	0	993	993
<b>Totale</b>	<b>15.173</b>	<b>0</b>	<b>995</b>	<b>16.168</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>16.994</b>	<b>0</b>	<b>1.084</b>	<b>18.078</b>

## 49. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nel periodo 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 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						Elisioni	30 giu. 2021
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.928	2.152	2.741	2.305	(1.246)	10.880	
Proventi e altri ricavi	239	409	127	318	(59)	1.034	
Variazione delle rimanenze	28.729	0	0	(5)	0	28.724	
Costi per acquisto di beni	(140)	(41)	(73)	(295)	2	(547)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.259)	0	0	0	0	(29.259)	
Altri costi per servizi	(2.854)	(1.992)	(1.027)	(1.432)	1.101	(6.204)	
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	
Costi per godimento beni di terzi	(121)	(27)	(27)	(100)	216	(59)	
Costi per il personale	(1.217)	(752)	(997)	(1.583)	0	(4.549)	
Ammortamenti e svalutazioni	(3.213)	(1.116)	(580)	(238)	0	(5.147)	
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)	0	0	0	0	(11)	
Altri costi operativi	(1.274)	(406)	(250)	(119)	(14)	(2.063)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(4.193)</b>	<b>(1.773)</b>	<b>(86)</b>	<b>(1.149)</b>	<b>0</b>	<b>(7.201)</b>	
Risultato da partecipazioni	0	(17)	0	0	17	0	
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	0			0	(16)	
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.974)	(137)	(23)	(347)	0	(3.481)	
di cui non ricorrenti	0				0	0	
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.183)</b>	<b>(1.927)</b>	<b>(109)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>17</b>	<b>(10.698)</b>	
Imposte del periodo						1.100	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>(9.598)</b>	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>						0	
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>						<b>(9.598)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO						Elisioni	30 giu. 2020
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.160	5.295	2.358	2.954	(1.408)	15.359	
Proventi e altri ricavi	371	262	250	192	(59)	1.016	
Variazione delle rimanenze	5.509	0	(2)	7	0	5.514	
Costi per acquisto di beni	(3)	(53)	(96)	(452)	0	(604)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(7.470)	0	0	0	0	(7.470)	
Altri costi per servizi	(2.510)	(3.284)	(1.038)	(1.543)	1.190	(7.185)	
Costi per godimento beni di terzi	(57)	(23)	(32)	(238)	277	(73)	
Costi per il personale	(1.194)	(1.342)	(902)	(1.623)	0	(5.061)	
Ammortamenti e svalutazioni	(2.237)	(1.214)	(614)	(360)	0	(4.425)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(20)	0	0	0	0	(20)	
Altri costi operativi	(1.160)	(478)	(271)	(120)	0	(2.029)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.611)</b>	<b>(837)</b>	<b>(347)</b>	<b>(1.183)</b>	<b>0</b>	<b>(4.978)</b>	
Risultato da interessenza nelle partecipate	(51)	(5)	0	0	0	(56)	
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.958)	(116)	(112)	(306)	0	(3.492)	
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(5.620)</b>	<b>(958)</b>	<b>(459)</b>	<b>(1.489)</b>	<b>0</b>	<b>(8.526)</b>	
Imposte del periodo						826	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>(7.700)</b>	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>						0	
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>						<b>(7.700)</b>	

## 50. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 51. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 52. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (IRS e Floor precedentemente commentati alla Nota 42 e Interest rate Cap commentati in Nota 26) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>30 giu. 2021</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	14	0	14
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(6.841)	0	(6.841)
Strumenti finanziari derivati "Embedded"	0	(48)	0	(48)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(6.875)</b>	<b>90</b>	<b>(6.785)</b>
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2020</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	12	0	12
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(8.092)	0	(8.092)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(8.080)</b>	<b>90</b>	<b>(7.990)</b>

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

### ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI AL 30 GIUGNO 2021

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	4.640	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(2)	158.313	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)		
Camabo Bologna srl	4.091	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(5)		
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Maimai srl	6.718	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(2)		
Milanofiori 2000 srl	32.400	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	50.383	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(4)		
Società Cueva Azul Ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(3)		
Frigoriferi Milanesi srl	5.475	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(2)		
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(5)		
Palestro Nuova srl	253	Area in Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	32	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	688	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	34	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	2.110	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	234	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	125	Maggazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(4)		
Sintesi spa	60	Porzione autorimessa in via Pichi, Milano - oggetto di cessione	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(5)		
Varsity srl	562	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	1.090	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	116	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	82	Immobile in via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
Varsity srl	226	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(4)		
Varsity srl	294	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(4)		
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>117.217</b>					<b>158.313</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>						
Bright srl	350	Immobile in via Civita Castellana, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)		9.105
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)		
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)		
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(4)		
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(4)		
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)		
Milanofiori 2000 srl	285	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)		
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)		
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)		
Milanofiori 2000 srl	1.810	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(2)		
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(2)		
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)		
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)		
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(4)		
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(4)		
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(4)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.641	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(2)		
Lenta Ginestra srl	9.508	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(2)		
Lenta Ginestra srl	3.120	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(2)		
Milanofiori 2000 srl	8.593	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)		
Milanofiori 2000 srl	829	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(4)		
Milanofiori Sviluppo srl	104.359	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)		
Mip 2 srl	687	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(4)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)		
S'Isca Manna srl	1.059	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)		
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(4)		
Infrafin srl	48.333	Area AT1 Rozzano (Milano)	Sviluppo	(2)		
Muggiana srl	11.220	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(3)		
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>201.864</b>				<b>319.591</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>319.081</b>				<b>487.009</b>	

#### Legenda:

- (1) Perizia al 30 giugno 2021
- (2) Perizia al 31 dicembre 2020
- (3) Perizia anni precedenti
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (5) Preliminare di Vendita

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

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2021.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

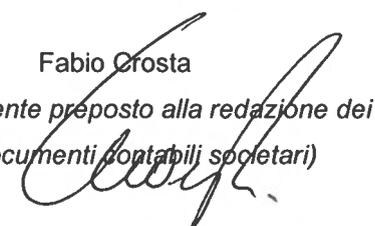
2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 29 settembre 2021

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



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





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

Agli azionisti della  
Bastogi SpA

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Bastogi SpA e controllate (Gruppo Bastogi) al 30 giugno 2021. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

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

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2021, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

---

### *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



### **Richiamo di informativa**

Senza modificare le nostre conclusioni, segnaliamo quanto indicato dagli amministratori in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale al paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e al paragrafo "Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto" della Relazione intermedia sulla gestione.

Milano, 30 settembre 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriano Antonini', written in a cursive style.

Adriano Antonini  
(Revisore legale)