



## **160° Esercizio**

### **Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021**

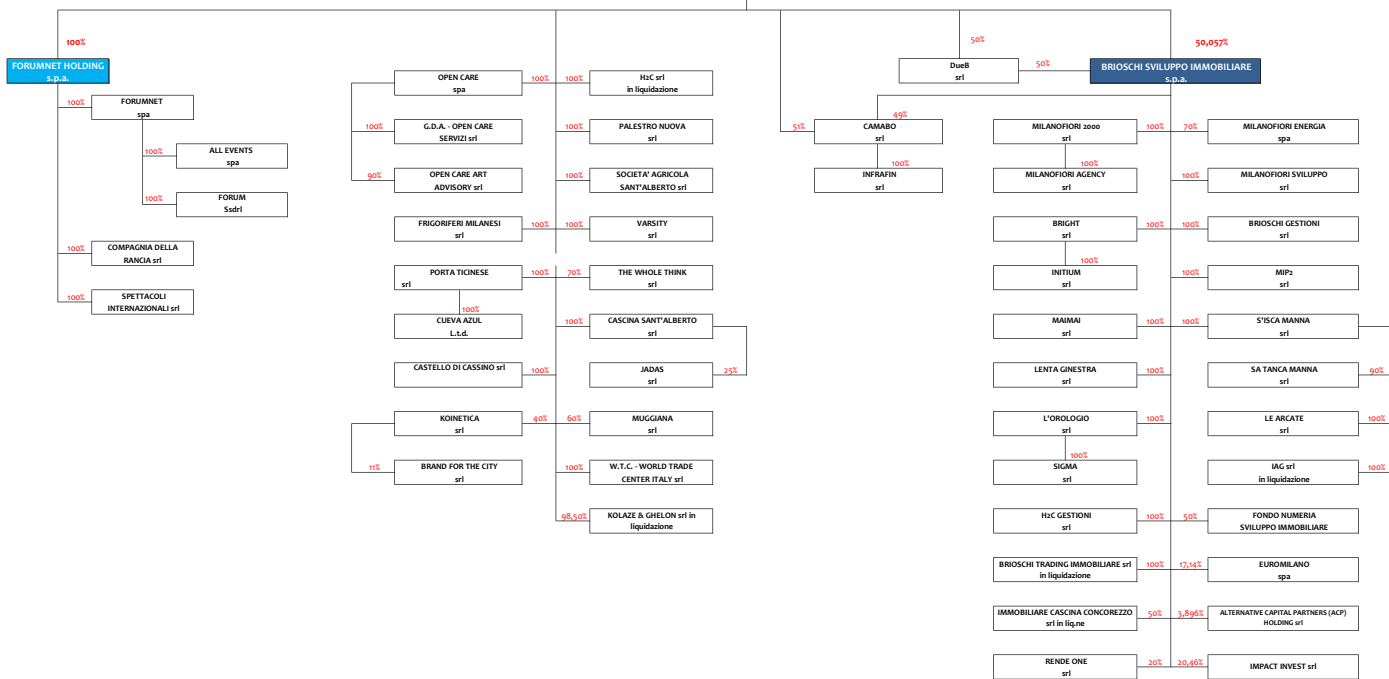
**(approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 14 aprile 2022)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag. 4
<b>Profilo societario</b>	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 7
La storia	pag. 8
L'azionariato	pag. 9
Il titolo	pag. 9
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag. 10
Dati sintetici consolidati	pag. 14
Settori di attività	pag. 17
Principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 22
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 31
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 39
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 40
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 41
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 41
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 42
Altre informazioni	pag. 55
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 56
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2021	pag. 88
<b>Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi</b>	pag. 89
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 90
Conto economico complessivo consolidato	pag. 91
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 92
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 94
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 95
Note esplicative	pag. 97
Principi contabili significativi	pag. 97
Commento dei prospetti contabili	pag. 116
Allegati	pag. 170
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 171
Relazione della Società di Revisione	pag. 172

<b>Bilancio separato di Bastogi spa</b>	pag. 180
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 181
Conto economico complessivo	pag. 181
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 182
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 184
Rendiconto finanziario	pag. 187
Note esplicative	pag. 188
Principi contabili significativi	pag. 188
Commento dei prospetti contabili	pag. 202
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 235
Relazione della Società di Revisione	pag. 236
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 244

**BASTOGI**  
s.p.a.





## Profilo societario

### Organi di amministrazione e controllo

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

#### COLLEGIO SINDACALE

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

#### SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers SpA

#### Disclaimer

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

## Il Gruppo

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

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

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

### Immobiliare

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

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

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

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

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

### Intrattenimento

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

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

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

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

### Arte e Cultura

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

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

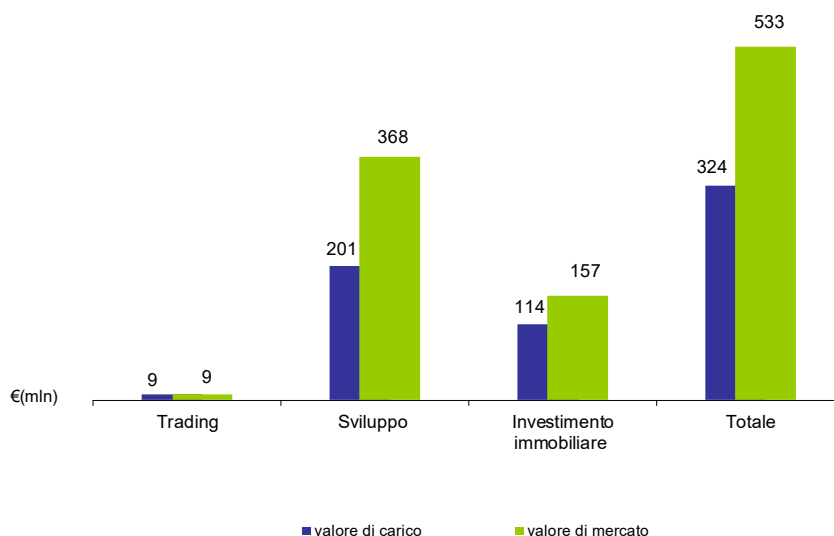
Il comparto è oggi sede di IED (Istituto Europeo del Design) e di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

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

## Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2021, il patrimonio immobiliare ammonta a 385 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 324 milioni di euro, e beni strumentali per 61 milioni di euro. Nel patrimonio immobiliare non sono invece inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione) rispettivamente proprietarie di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Al 31 dicembre 2021, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico, Yard Srl e Kroll Advisory Spa), il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 533 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 324 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio.



## La storia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2019/2021** - Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di ulteriori due edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord che proseguono nel 2020, seppur con le restrizioni dettate dalla pandemia Covid-19 e vengono ultimati nel 2021 in linea con i tempi previsti.

## L'azionariato

Al 14 aprile 2022, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	22,86%
Marco Roberto Cabassi	20,39%
Maria Chiara Cabassi	15,49%
Mariagabriella Cabassi	15,43%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	9,96%

## Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana su Euronext Milan. Nel corso del 2021 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 29,6 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

L'esercizio 2021 è stato caratterizzato dalla definitiva conclusione, avvenuta nel corso del mese di luglio 2021, del contenzioso ultraventennale tra la controllata Sintesi Spa (oggetto di scissione totale con efficacia il 15 dicembre 2021 e beneficiarie la capogruppo Bastogi Spa, Varsity Srl e Castello di Cassino Srl) 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 13,3 milioni di euro (13,4 milioni di euro al netto di 0,1 milioni di euro già riconosciuti), oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo, per il risarcimento dell'occupazione senza titolo. Tali importi, riflessi nel conto economico consolidato per complessivi 13,7 milioni di euro, sono stati incassati nel corso del primo trimestre 2022 e sono sostanzialmente destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario del Gruppo.

Anche nel corso dell'esercizio 2021 la pandemia di Covid-19 ha avuto rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

Il progressivo allentamento delle restrizioni e delle limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, che ha registrato una decisa accelerazione a valle della stagione estiva anche grazie al positivo progredire della campagna vaccinale, ha permesso un graduale ritorno a condizioni di relativa normalità fino al quarto trimestre dell'esercizio quando il rischio di eventuali recrudescenze del virus si è palesato in maniera decisa con l'avvento della variante Omicron.

Per quanto attiene il settore immobiliare anche nel corso del 2021 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 situazioni di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Anche nell'esercizio in esame si sono ricevute comunicazioni da parte di numerosi conduttori che hanno richiesto, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data del presente documento sono stati sottoscritti accordi che prevedono sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 4,8 milioni di euro (di cui 3,4 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021), senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili. Sulla base degli elementi di valutazione ad oggi disponibili, in ragione del progressivo ritorno ad una situazione di relativa normalità conseguente il termine dello stato di emergenza sanitaria avvenuto il 31 marzo 2022, non sono attese ulteriori concessioni di entità significativa.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, Milanofiori 2000 ha ottenuto l'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative ai propri finanziamenti mentre 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 e ottenuto nuove linee di finanziamento per complessivi 9,9 milioni di euro (si veda il paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale per maggiori informazioni)

Le cessioni di immobili minori hanno anch'esse contribuito 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 da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,7 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, è stata completata l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord con consegne ai conduttori perfezionatesi, sostanzialmente in linea con i tempi previsti, tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

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, hanno continuato a condizionare in modo significativo la possibilità di svolgimento delle attività medesime. Solo dal 1° aprile 2022 la capienza è infatti tornata al 100%. Nel corso del 2021 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 sono state riaperte a partire dal mese di giugno. L'arena centrale del Mediolanum Forum ha ospitato sostanzialmente solo le partite di basket, con la presenza di pubblico solo dalla fine del mese di maggio (con percentuali di capienza di pubblico variabili in ragione delle diverse fasi dell'emergenza sanitaria ma mai superiori al 60% nel corso dell'esercizio in esame) mentre il Teatro Repower ha di fatto ripreso l'attività dal mese di settembre ospitando il talent show musicale X-Factor 2021. A partire dal quarto trimestre sono gradualmente riprese anche le attività di convention. Il Palazzo dello Sport di Roma, dopo avere ospitato qualche partita di basket senza pubblico nel corso dell'ultimo trimestre del 2020, ha ripreso qualche limitata attività solo a partire dal mese di settembre 2021 ospitando una convention di Confindustria, le partite di volley femminile della squadra di Roma dal mese di ottobre e il forum nazionale del Terzo Settore nel mese di dicembre.

Al fine di mitigare sotto il profilo finanziario la rilevante contrazione dei flussi di cassa operativi del settore Intrattenimento, il sistema creditizio ha concesso moratorie in relazione ai finanziamenti in essere fino a tutto il primo semestre e concesso una nuova linea di finanziamento per esigenze generiche di liquidità per complessivi 5,2 milioni di euro (si veda il paragrafo "Rischio di continuità aziendale per maggiori informazioni).

Anche nel settore Arte e Cultura per contrastare sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi è stata ottenuta una proroga, sino alla rata del mese di gennaio 2022 inclusa, della moratoria sul finanziamento ipotecario a valere sull'immobile del Palazzo del Ghiaccio e sino alla rata di luglio 2021, della moratoria sul finanziamento ipotecario a valere sull'immobile Frigoriferi Milanesi. Da un punto di vista operativo il settore sta comunque registrando un progressivo recupero di fatturato (incremento di 1,1 milioni di euro di ricavi rispetto al 31 dicembre 2020) principalmente grazie al positivo contributo delle attività di valorizzazione del complesso di Frigoriferi Milanesi, alle attività legate ai servizi per l'arte nonché, a partire dall'ultimo trimestre dell'anno, delle attività del Palazzo del Ghiaccio.

Con riferimento alle altre attività, si segnala che l'albergo di Milanofiori Nord ha ripreso l'attività solo alla fine del mese di agosto; nel frattempo sono stati effettuati dei lavori di



ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici. La struttura alberghiera sta progressivamente recuperando i volumi di attività.

La capogruppo Bastogi, sempre al fine di mitigare gli effetti finanziari della pandemia di Covid 19, ha ottenuto dal sistema creditizio di posticipare alcune rate delle linee chirografarie in essere in scadenza nell'esercizio ed un finanziamento a garanzia pubblica di 3,5 milioni finalizzato al supporto del circolante.

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.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 31 dicembre 2021, ha subito una contrazione di circa complessivi 23 milioni di euro (di cui 11,3 milioni di euro di competenza del 2021). Tale contrazione è riconducibile per 16,1 milioni di euro al settore dell'Intrattenimento (di cui 8,4 milioni di euro di competenza del 2021), per 4,3 milioni di euro all'attività Alberghiera (di cui 2,2 milioni di euro di competenza del 2021), per 1,5 milioni al settore immobiliare (di cui 0,6 milioni di euro di competenza del 2021), e per 1,1 milioni di euro al settore Arte e Cultura (di cui solo 0,1 milioni di euro di competenza dell'esercizio in esame).

A livello consolidato il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2021 è positivo di 3,4 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 9,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento deriva principalmente dai proventi di natura non ricorrente registrati nel periodo per complessivi 13,5 milioni di euro, relativi al credito vantato nei confronti dei Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia a titolo di risarcimento per l'occupazione senza titolo dell'area del Carcere di Bollate.

Il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2021 è negativo di 3,4 milioni di euro rispetto a 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La riduzione è principalmente attribuibile ai minori margini derivanti dalle cessioni di immobiliari mentre l'ulteriore contrazione operativa registrata dalle attività di intrattenimento in ragione del perdurare nel corso di tutto il 2021 delle limitazioni allo svolgimento degli eventi aperti al pubblico è stata compensata dal recupero di marginalità del settore Arte e Cultura.

Gli ammortamenti e svalutazioni, che ammontano a 8,1 milioni di euro rispetto a 9,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020, riflettono minori svalutazioni di beni immobiliari di competenza dell'esercizio per 1 milione di euro nonché i minori oneri conseguenti il completamento del processo di ammortamento di alcuni beni del comparto alberghiero.

La gestione finanziaria registra un passivo di 6,8 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei principali finanziamenti.

Le imposte sul reddito sono positive di 2,4 milioni di euro (positive di 0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020) principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita mentre il risultato complessivo riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio pari a 2 milioni di euro principalmente relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2021 ammonta a 49,6 milioni di euro rispetto a 50,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione riflette sia componenti negative riconducibili alla perdita complessiva del periodo



per 0,4 milioni di euro e al deconsolidamento degli interessi di minoranza della controllata Camabo Bologna, oggetto di cessione a terzi nel mese di luglio 2021 per 1,4 milioni di euro, che una componente positiva relativa ai proventi derivanti dalla cessione di azioni proprie per complessivi 0,9 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è pari a 284,8 milioni di euro rispetto a 236,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020. L'incremento riflette il finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord per 43,1 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta a breve termine ammonta a 5,7 milioni di euro rispetto a 25,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette principalmente (i) la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare (complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021), classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine per 14,7 milioni di euro, (ii) il rifinanziamento da parte della stessa controllata, tramite una operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, nonché (iii) i finanziamenti di liquidità a medio lungo termine ottenuti dalla Capogruppo, da Brioschi Sviluppo Immobiliare e da Forumnet, rispettivamente per 3,5 milioni di euro, 5 milioni di euro e 5,2 milioni di euro, anch'essi riflessi nelle disponibilità liquide (che ammontano a 14,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021) con corrispondente miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine.

Il patrimonio immobiliare (esclusi gli immobili strumentali), rappresentato dunque dai soli investimenti immobiliari e dagli immobili merce, mostra un incremento significativo rispetto all'esercizio precedente, passando da un valore di mercato, di 461 milioni di euro al 31 dicembre 2020 (valore contabile 293 milioni di euro) a 533 milioni di euro al 31 dicembre 2021 (valore contabile 324 milioni di euro), essenzialmente per effetto delle attività di valorizzazione correlate alle aree di sviluppo immobiliare.

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

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	1.566	3.405
Ricavi da affitti e servizi	24.811	24.206
Altri ricavi	2.533	5.197
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>28.910</b>	<b>32.808</b>
Costo degli immobili venduti	(1.458)	(3.196)
Costi per servizi	(14.472)	(14.751)
Costi del personale	(9.300)	(9.050)
Altri costi operativi	(7.034)	(6.086)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(3.354)</b>	<b>(275)</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(8.137)	(9.259)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(11.491)</b>	<b>(9.534)</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	(49)	(38)
Risultato della gestione finanziaria	(6.762)	(6.912)
Proventi/oneri non ricorrenti	13.505	0
Imposte	2.417	686
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(15.798)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.016	1.170
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(364)</b>	<b>(14.628)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	3.448	(9.231)

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

## Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Immobili, impianti e macchinari	65.251	69.425
Investimenti immobiliari	113.739	119.571
Avviamento ed altre attività immateriali	249	225
Partecipazioni	142	129
Rimanenze	210.120	173.107
Altre attività correnti e non correnti	40.220	20.032
(Altre passività correnti e non correnti)	(95.374)	(95.764)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>334.407</b>	<b>286.785</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>9.495</b>	<b>5.192</b>
Capitale e riserve di terzi	40.069	45.289
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>49.564</b>	<b>50.481</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(14.600)	(9.538)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	16.715	32.953
Debiti da leasing finanziari	5.187	3.612
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>5.702</b>	<b>25.427</b>
Debiti verso banche	231.043	161.916
Debiti da leasing finanziari	42.559	40.869
Altre passività finanziarie	5.539	8.092
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>279.141</b>	<b>210.877</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>284.843</b>	<b>236.304</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>334.407</b>	<b>286.785</b>

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

INDICATORE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Rapporto di indebitamento	5,75	4,68

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore è influenzato in modo significativo dal fatto che il criterio utilizzato dal Gruppo per la valutazione dei beni di natura immobiliare è quello del costo storico di acquisto o produzione. Il valore dell'indicatore al 31 dicembre 2021 è inoltre influenzato dalla maggiore esposizione finanziaria conseguente agli sviluppi residui del comparto di Milanofiori Nord.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2021</b>	<b>31 dic. 2020</b>
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,85	0,82

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2021</b>	<b>31 dic. 2020</b>
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,98	0,91

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata. Il miglioramento nel valore dell'indicatore al 31 dicembre 2021 è conseguenza di quanto riportato nel paragrafo di commento alla posizione finanziaria netta a breve termine.

## Settori di attività

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

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

### Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare (50,057%) oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori. Nel corso del 2021 la controllata Sintesi è stata oggetto di scissione totale con beneficiarie Bastogi stessa ed altre società immobiliari minori senza, dunque, alcun effetto sul perimetro del settore operativo.

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

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati “U1” ed “U3”, realizzati sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

Nell’ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre in via di completamento le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate.

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

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

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

Il *settore immobiliare* ha registrato nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 un risultato ante imposte positivo di 1,5 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo di 10,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento di 12 milioni di euro è principalmente riconducibile ai proventi di natura non ricorrente registrati nel periodo per complessivi 13,5 milioni di euro relativi all’indennizzo del Carcere di Bollate (13,7 milioni di euro al netto di 0,2 milioni di euro di costi diretti) e da minori svalutazioni di beni immobiliari per 1 milione di euro, mentre le cessioni immobiliari dell’anno hanno contratto i margini per 3,4 milioni di euro.

Per quanto riguarda gli effetti economici conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19 (per cui si rimanda anche a quanto riportato in precedenza), i maggiori oneri che saranno rilevati nel conto economico per il periodo successivo al 31 dicembre 2021, sino alla data della presente relazione, sono stimati in 0,2 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, per il quale sono tuttora in corso delle interlocuzioni con l'ente.

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 2021 le attività del Gruppo Forumnet hanno continuato a subire una forte limitazione a causa delle restrizioni imposte a fronte della pandemia da Covid-19, determinando una contrazione dei ricavi di circa 1,4 milioni di euro rispetto al 2020 e di circa 0,8 milioni di euro in termini di margine operativo lordo. Il risultato ante imposte è conseguentemente negativo di 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Per il periodo successivo al 31 dicembre 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 circa 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, di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi, ed include anche lo storico Palazzo del Ghiaccio.

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

Il comparto, ospita numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti in prevalenza nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design. L'azienda di riferimento in questo settore è Open Care.

Nata dal processo di riconversione della storica Frigoriferi Milanesi, Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli



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

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche il Palazzo del Ghiaccio che dopo l'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

Nel 2016 ha avuto inizio FM Centro per l'Arte Contemporanea, un polo dedicato all'esposizione e alla valorizzazione di collezioni private, inaugurato in concomitanza con Miart (la principale fiera italiana di arte moderna e contemporanea), con la mostra "L'Inarchiviabile / The Unarchivable". FM Centro per l'Arte Contemporanea quindi ha continuato la sua programmazione con le mostre "Non Aligned Modernity. Arte e Archivi dell'Est Europa dalla collezione Marinko Sudac", "Il Cacciatore Bianco / The White Hunter" "The Szechwan Tale. China, Theatre and History", *Il Soggetto Imprevisto. 1978 Arte e Femminismo in Italia*, sull'arte femminista grazie ad una significativa sponsorizzazione della Maison Dior.

Nel corso del 2019 è stata costituita la società Open Care Art Advisory con la finalità di accogliere le specifiche competenze di *art consulting* e rafforzare la presenza di Open Care in tale segmento di mercato. La società è nata da un accordo con la società Vasaris, competitor conosciuto nel settore della valutazione delle opere d'arte.

A partire dalla fine del 2020 il complesso dei Frigoriferi Milanesi ospita la nuova scuola post-graduate (corsi di specializzazione di più alto livello formativo) dell'Istituto Europeo di Design con conseguente effetto di incremento dei ricavi a partire dal 2021.

Nel corso dell'esercizio 2021 Open Care ha inoltre positivamente proseguito le attività di collaborazione e consulenza valutativa nel settore assicurativo e bancario con primari soggetti.

Anche le attività di restauro sono proseguite senza conseguenze particolarmente rilevanti derivanti dall'emergenza sanitaria. In detto ambito nel corso dell'esercizio si segnalano tra le maggiori commesse: Holbein (Museo della Pilotta), 6 tavole Zenale (Brera), Santo Sospir (Jean Cocteau) Università di Padova (Beni Giapponesi), Fondazione Brescia Musei (Fotografia Rossetti 1878), Collezionista Inglese (Tessuti archeologici deserto dei Gobi), manutenzione opere (GAM Milano e Museo del Novecento), revisione totale di 2 importanti collezioni private.

I trasporti per l'arte hanno registrato nel corso dell'esercizio un recupero di attività.

A livello di settore Arte e Cultura le maggiori ripercussioni derivanti dalle misure di contenimento imposte a tutela della salute pubblica hanno comunque riguardato le attività di organizzazione e gestione di eventi all'interno del Palazzo del Ghiaccio che, come per

le attività del settore Intrattenimento, hanno subito importanti limitazioni allo svolgimento delle attività per buona parte del 2021 ma hanno comunque evidenziato un recupero della marginalità rispetto al 2020, in particolare nel corso dell'ultimo trimestre.

Il settore Arte e Cultura, nonostante le limitazioni alle attività del Palazzo del Ghiaccio conseguenti la pandemia di Covid-19, ha registrato nel 2021 un margine operativo lordo positivo di 1,4 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 (0,5 milioni di euro) e complessivamente molto vicino ai livelli pre-pandemia (1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019), principalmente grazie al buon andamento delle attività di Frigoriferi Milanesi e al parziale recupero delle attività di eventi del Palazzo del Ghiaccio registrato nel corso degli ultimi mesi dell'anno.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data della presente relazione, per il periodo successivo al 31 dicembre 2021, nell'ambito del settore Arte e Cultura non sono attese ulteriori perdite significative di margine derivanti dalla pandemia di Covid-19.

### Altre attività

Le altre attività hanno registrato un margine operativo lordo negativo di 2,3 milioni di euro rispetto a 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La differenza è principalmente attribuibile a maggiori accantonamenti. Per quanto attiene la gestione alberghiera la ripresa dell'attività avvenuta alla fine del mese di agosto 2021 (la struttura è stata ininterrottamente chiusa dal quarto trimestre del 2020) ha permesso di pareggiare la performance operativa dell'esercizio precedente nel quale l'attività era stata comunque regolarmente svolta sino all'inizio del mese di marzo (margine operativo lordo negativo di 0,4 milioni di euro). Infine, le attività di logistica registrano un incremento del margine operativo lordo di 0,3 milioni di euro, sostanzialmente compensato da una corrispondente riduzione delle altre attività minori.

Per il periodo successivo al 31 dicembre 2021 e sino alla data della presente relazione, si stima che gli ulteriori mancati ricavi del settore alberghiero conseguenti la pandemia di Covid-19 dovrebbero essere pari a 1 milione di euro con una perdita di margine operativo lordo consolidato di 0,6 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**

### Rischi connessi alla continuità aziendale

Anche nel corso del 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, terminata il 31 marzo 2022, hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie. Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha continuato a causare un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni stimabili, per l'esercizio 2021, in oltre 2 milioni di euro.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, la controllata Milanofiori 2000 ha formalizzato con il sistema creditizio una 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 e nel mese di marzo 2022, a seguito di interlocuzioni già iniziate nel secondo semestre del 2021, ha presentato alle banche creditrici una richiesta di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi derivanti dai sopra menzionati finanziamenti, al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. Tale richiesta, tra l'altro, è supportata da Brioschi Sviluppo Immobiliare che ha dato la propria disponibilità ad un rimborso anticipato parziale della sua esposizione finanziaria. Di concerto con la Capogruppo, tale rimborso potrà avvenire grazie a parte delle risorse finanziarie derivanti dall'incasso dell'indennizzo relativo al Carcere di Bollate. Allo stato attuale le controparti bancarie hanno manifestato la disponibilità ad accogliere la richiesta; in particolare un istituto di credito, che rappresenta una quota rilevante dell'esposizione finanziaria di Brioschi e di Milanofiori 2000, ha confermato in via definitiva l'avvenuta delibera favorevole alle richieste di Milanofiori 2000 (comunque soggette all'approvazione dell'altro istituto componente il pool del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 ed alle altre società di leasing).

Nel corso dell'esercizio in esame la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha invece formalizzato la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Sempre in ottica di presidio finanziario, 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 Santa 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 hanno anch'esse contribuito positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario nel corso dell'esercizio. Nel mese di luglio 2021 la prevista cessione di un'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna), effettuata tramite la cessione da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,7 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, è stata completata l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord con consegna ai conduttori perfezionatasi agli inizi del mese di dicembre 2021 per quanto riguarda l'edificio "U3" e nel mese di febbraio 2022 per l'edificio "U1", ma con effetto retroattivo del contratto di locazione a dicembre 2021, quindi in linea con i tempi previsti. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

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 circa 32 milioni di euro con effetto negativo sul margine operativo lordo di circa 19 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 nel settore Arte e Cultura per contrastare sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi è stata ottenuta una proroga, sino alla rata del mese di gennaio 2022 inclusa, della moratoria sul finanziamento ipotecario a valere sull'immobile del Palazzo del Ghiaccio e sino alla rata di luglio 2021, della moratoria sul finanziamento ipotecario a valere sull'immobile Frigoriferi Milanesi. Da un punto di vista operativo l'attività sta comunque registrando un progressivo recupero di volumi (incremento di 1,1 milioni di euro di ricavi rispetto al 31 dicembre 2020) principalmente grazie al positivo contributo delle attività di valorizzazione del complesso di Frigoriferi Milanesi e al parziale recupero delle attività di eventi del Palazzo del Ghiaccio registrato nel corso degli ultimi mesi dell'anno.

Nell'ambito delle altre attività, le misure di contenimento della crisi sanitaria hanno avuto riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità. L'albergo di Milanofiori Nord ha infatti ripreso l'attività solo alla fine del mese di agosto con tutte le incertezze conseguenti lo stato di pandemia. Nel corso del 2021 la contrazione dei ricavi del comparto alberghiero, pari a 3,8 milioni di euro rispetto ad una situazione ante pandemia, ha generato una contrazione dei flussi di cassa operativi netti per circa 2,2 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

Per quanto riguarda infine la capogruppo Bastogi, sempre al fine di mitigare gli effetti finanziari della pandemia, è stata ottenuta dal sistema creditizio una posticipazione di alcune rate del piano di rimborso delle linee di credito in essere ed un finanziamento a garanzia pubblica di 3,5 milioni finalizzato al supporto del circolante.

Si ricorda infine che nel mese di marzo 2022 la stessa Capogruppo ha incassato l'indennizzo per l'occupazione abusiva del Carcere di Bollate per 13,7 milioni di euro. Detto indennizzo, detratte le imposte, andrà a riduzione dell'indebitamento bancario consolidato.

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

Il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria; ciò nonostante, alla data della presente relazione il Gruppo ha rispettato tutti gli impegni verso il sistema creditizio.

Nell'ambito del comparto immobiliare, il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate con aggravamento dell'attuale tensione finanziaria.

In tale scenario, ed in considerazione degli impegni in essere della Capogruppo a favore del gruppo Brioschi, il mancato perfezionamento delle cessioni di cui in precedenza

rappresenta una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale. A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" da parte del gruppo Brioschi possa concludersi nella prima metà del 2022.

In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti (incluso l'incasso dell'indennizzo del carcere di Bollate avvenuto nel mese di marzo 2022), (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 14,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2021.

### Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

Anche nel corso del 2021 tutti i paesi del mondo hanno fortemente risentito degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia di Covid-19. Se nella prima parte dell'anno il contesto economico globale è stato caratterizzato da forte incertezza, a partire dai mesi primaverili i progressi delle campagne di vaccinazione hanno progressivamente rafforzato il clima generale di fiducia con una conseguente crescita del prodotto mondiale seppur in modo eterogeneo tra le diverse aree.

Nell'area dell'euro, dopo un progressivo recupero culminato con il terzo trimestre, il prodotto interno lordo ha decisamente decelerato al volgere dell'anno per effetto della risalita dei contagi conseguente la diffusione della variante Omicron e del perdurare delle tensioni sulle catene di approvvigionamento delle materie prime che hanno contribuito a un aumento dell'inflazione (che ha toccato il valore più elevato dall'avvio dell'Unione monetaria) a causa dei rincari eccezionali della componente energetica, in particolare del gas che risentono in Europa anche di fattori di natura geopolitica.

Anche in Italia la ripresa ha rallentato sul fine anno a causa del rialzo dei contagi per la variante Omicron e il conseguente peggioramento del clima generale di fiducia.

Da un punto di vista occupazionale si è registrata una ripresa della domanda di lavoro con un aumento delle ore lavorate, una riduzione del ricorso agli strumenti di interazione salariale e un recupero delle assunzioni a tempo indeterminato, mentre la rimozione del blocco dei licenziamenti non ha avuto ripercussioni significative.

I mercati finanziari hanno risentito dei timori legati all'incremento dei contagi a livello globale, dell'incertezza sulla gravità della variante Omicron con i suoi riflessi sulla ripresa economica e delle aspettative sull'orientamento della politica monetaria. Sono aumentate la volatilità dei mercati e l'avversione al rischio degli investitori, il cui rialzo ha determinato per l'Italia un ampliamento dello spread rispetto ai titoli di stato tedeschi.

In detto ambito, il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha peraltro ribadito che, nonostante l'intenzione di ridurre progressivamente gli acquisti di attività finanziarie, l'orientamento della politica monetaria resterà espansivo e la sua conduzione flessibile e aperta a diverse opzioni in relazione all'evoluzione del quadro macroeconomico.

Sebbene allo stato attuale sia difficile prevedere con esattezza il punto di caduta finale di quanto sta succedendo in Est Europa, la recente evoluzione negativa delle tensioni con conseguente invasione dell'Ucraina da parte della Russia e apertura di un conflitto armato



è in grado di dispiegare effetti rilevanti sull'evoluzione degli scenari sopra descritti. Un quadro del genere rinvia infatti a data da destinarsi l'uscita della politica economica dalla condizione di emergenza che l'accompagna ormai da due anni. Questo inciderà inevitabilmente sull'evoluzione delle regole fiscali comunitarie, e anche sulla politica monetaria con possibili interferenze, come conseguenza dell'inasprimento della crisi energetica, sulla piena attuazione dei programmi di spesa nonché sulla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR, cioè del principale motore per spingere su terreni più strutturali la ripresa italiana.

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

### Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo

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

#### *Immobiliare*

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

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

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

Dopo un 2020 caratterizzato da una significativa riduzione del volume complessivo degli investimenti immobiliari in tutti i settori di riferimento, nel corso del 2021 si è registrata una complessiva ripresa dei volumi delle transazioni anche grazie al contributo delle operazioni chiuse nell'ultimo trimestre dell'anno.

In termini di asset class, per la prima volta la logistica è diventata leader sul mercato italiano, sorpassando gli uffici. L'interesse per la logistica è anche conseguenza di un cambiamento nei modelli di business commerciali con una accelerazione dell'espansione dell'e-commerce, avvenuta anche seguito della pandemia, fatto che sta spingendo gli investitori a cercare di assicurarsi i prodotti migliori o a svilupparne dei nuovi nelle zone ritenute più strategiche.

Gli uffici mantengono il loro interesse ma soltanto per le operazioni *core*. Milano rimane la piazza principale dove sono ubicati i migliori prodotti che possono raggiungere rendimenti molto bassi intorno al 3%, peraltro con una tendenza al rialzo dei canoni *prime*.

Per quanto riguarda il settore retail gli investitori stanno confermando l'interesse per l'*High Street prime* che risente in maniera minore della concorrenza dell'e-commerce mentre il resto del mercato retail (ad eccezione della GDO) continua a subire pesantemente le incertezze di medio lungo termine derivanti dalla crescente erosione delle vendite negli store fisici legata tanto ad una pre-esistente necessità di ridisegnare il concetto di shopping center quanto alla sempre maggiore penetrazione dell'e-commerce che ha beneficiato di una ulteriore accelerazione grazie alla pandemia.

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

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

Perché il ciclo di ripresa possa poi consolidarsi nel tempo è inoltre certamente auspicabile il mantenimento di condizioni distese di accesso al credito.

### *Intrattenimento*

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità anche se il settore più specifico dell'intrattenimento dal vivo presenta frequenti e significativi segnali di anti-ciclicità. La pandemia di Covid-19 ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione/limitazione delle attività aperte al pubblico. In tale contesto, l'attuale progressivo allentamento delle restrizioni e delle limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, e in particolare l'eliminazione delle limitazioni alla capienza degli impianti per gli eventi al chiuso (come previsto a partire dal mese di aprile 2022), costituisce una condizione essenziale per consentire al settore dell'intrattenimento un ritorno alle condizioni anteriori alla pandemia.

La pianificazione di nuove strutture da parte del Comune di Milano correlate anche all'aggiudicazione da parte di Milano Cortina delle Olimpiadi invernali del 2026 rappresenta infine un fattore da considerare qualora il mercato degli eventi non dovesse riprendere il trend di crescita evidenziato prima della pandemia.

### *Arte e Cultura*

Secondo il Report di Art Basel & UBS, dopo la grande recessione del 2020, per il mercato globale dell'arte il 2021 è stato un anno di forte ripresa con una crescita del +29% rispetto all'anno precedente in termini di fatturato di arte e antiquariato aggregato (per un totale di 65,1 miliardi di dollari) e valori superiori ai livelli pre-pandemia del 2019.

A trainare la ripresa, il settore delle aste che è cresciuto, in un anno, del +47%, ma la ripresa del mercato registrata nel 2021 ha interessato tutti i settori. Da quello delle gallerie che, dopo il crollo del -20% nel 2020, è tornato a crescere raggiungendo un fatturato stimato attorno ai 34,7 miliardi di dollari (+18% su 2020), a quello delle aste che ha totalizzato 26,3 miliardi di dollari (+47%).

Nel settore delle gallerie, la ripresa è stata guidata dalle realtà con un fatturato tra i 5 e i 10 milioni di dollari (+35%), sospinte dal forte incremento della domanda d'arte da parte dei

collezionisti multimiliardari. Mentre per quelle con un fatturato inferiore ai 250.000 dollari la ripartenza è stata decisamente più debole (+6%). A sostenere la crescita di questo settore, si evidenzia il ritorno delle fiere d'arte che hanno garantito un buon incremento nei fatturati delle gallerie arrivando a rappresentare più del 29% delle loro entrate. Percentuale importante, ma nettamente inferiore a quella del 2019 (43%).

Per quanto riguarda le case d'asta – la cui capacità di reazione ai problemi dettati dalla pandemia è stata decisamente più rapida – il 2021 ha rappresentato un anno di piena ripresa con una crescente domanda d'arte sia attraverso i canali online che quelli offline. In particolare nella fascia più alta del mercato.

Il mercato online dell'arte anche nel 2021 ha continuato a crescere registrando un incremento del +7% sul 2020 che lo porta ad un valore complessivo stimato attorno ai 13,3 miliardi di dollari.

Le vendite online, peraltro, hanno rappresentato il 20% delle transazioni avvenute sul mercato globale dell'arte con un -5% rispetto al 2020, ma raddoppiate rispetto ai livelli pre-pandemici.

Questo calo è da imputarsi, in primo luogo, al settore delle gallerie che, ripartite a pieno ritmo le fiere, hanno “coltivato” meno questo canale che dal pesare per il 30% sulle loro vendite nel 2020 è calato fino al 20%.

Per quanto concerne le aspettative del 2022, l'analisi deve prendere in esame, oltre alle già conosciute conseguenze della pandemia da COVID-19, il nuovo scenario di conflitto tra Russia e Ucraina. L'impatto della guerra in corso sul mercato dell'arte non sarà certo trascurabile ma gli effetti potranno essere misurati solo tra qualche mese. Oltre alla modifica degli equilibri politici ed economici a livello mondiale, si dovrà tener conto della generale insicurezza che questi eventi causano a livello emotivo sulla popolazione e che inficiano sulle scelte di investimento anche dei piccoli e grandi collezionisti.

Nonostante lo scenario bellico, la risposta delle maggiori aste del primo trimestre dell'anno è stata positiva. A guidare le vendite, una selezione di opere di qualità museale a firma di Francis Bacon, Lucian Freud, Franz Marc, Pablo Picasso e Renè Magritte.

Stanno inoltre riprendendo gli appuntamenti con alcune fiere d'arte in presenza, nonostante qualche slittamento in calendario. In Italia l'edizione di Artefiera prevista per gennaio ha dovuto posticipare l'appuntamento a maggio, così come slitteranno gli appuntamenti con Art Basel Hong Kong 2022 e TEFAF.

### Rischi connessi all'attività specifica

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

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



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

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

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

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

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

#### *Rischi di natura finanziaria*

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

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

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

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

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2021 di 20,1 milioni di euro (di cui in hedge accounting 11,8 milioni di euro alla medesima data); le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del

finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2021 pari a 21,4 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

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

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2021, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2021 per complessivi 369,3 milioni di euro.

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

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

### Bastogi spa

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 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%.

#### Piano di vendita di azioni proprie

Il 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi, al fine di incrementare sia la liquidità che il flottante della Società, 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 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. Alla data del presente documento, il piano di dismissione (deliberato fino

al 30 giugno 2022) non è stato sostanzialmente avviato in quanto le condizioni di mercato non sono state ritenute compatibili.

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

In relazione al contenzioso ultraventennale tra la controllata Sintesi (oggetto di scissione totale con efficacia giuridica il 15 dicembre 2021) 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 13,3 milioni di euro, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo, per il risarcimento dell'occupazione senza titolo. Nel mese di marzo 2022 Bastogi, quale beneficiaria del credito verso i Ministeri e dei Trasporti e della Giustizia a seguito della menzionata operazione di scissione totale di Sintesi, ha incassato la somma complessiva di 13,7 milioni di euro che, al netto dei costi diretti pari a 0,2 milioni di euro e delle correlate imposte, è sostanzialmente destinata alla riduzione dell'indebitamento bancario del Gruppo.

### *Scissione totale della controllata Sintesi*

Il 15 dicembre 2021 si è perfezionata la scissione totale della controllata Sintesi Spa a favore delle beneficiarie Bastogi Spa, Varsity Srl e Castello di Cassino Srl. L'operazione ha previsto il trasferimento del castello di Cassino Scanasio alla società Castello di Cassino Srl, di tutti i restanti beni immobiliari nel portafoglio di Sintesi Spa a Varsity Srl e di tutte le restanti attività (tra cui la partecipazione nel 51% di Camabo Srl) alla capogruppo Bastogi. Poiché l'operazione ha coinvolto la capogruppo e tutte società da essa possedute al 100% non vi è stato alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

La contabilizzazione nel bilancio d'esercizio della Capogruppo ha invece comportato una differenza da scissione di 6,9 milioni di euro contabilizzata ad incremento del patrimonio netto.

## **Risultato d'esercizio**

Il margine operativo lordo è negativo di 2,4 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1,8 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il peggioramento è principalmente attribuibile ad alcune sopravvenienze attive registrate nel corso del precedente esercizio (0,7 milioni di euro).

L'utile d'esercizio di 10,4 milioni di euro migliora sensibilmente rispetto a 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020 principalmente per effetto della gestione delle partecipazioni, che evidenzia nell'esercizio un risultato positivo di 10,4 milioni di euro (principalmente derivante dalla valutazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare), e delle imposte sul reddito positive per 2,7 milioni di euro principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita.

La positiva valorizzazione nell'esercizio della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è principalmente attribuibile all'andamento delle attività di sviluppo immobiliare

che, in particolare con il completamento degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord, ha contribuito a migliorare il Net Asset Value dell’investimento nella Società.

Nel 2021 il capitale investito si è incrementato da 134,1 milioni di euro a 155,4 milioni di euro. L’incremento è principalmente attribuibile alla valorizzazione della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare oltre alle attività nette ricevute dalla controllata Sintesi in sede di scissione totale della stessa.

La posizione finanziaria netta è negativa per 9,9 milioni di euro, rispetto a 6,8 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione è principalmente attribuibile alla nuova linea di finanziamento ottenuta da BNL per 3,5 milioni di euro.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è pari a 145,4 milioni di euro rispetto a 127,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020. L’incremento è attribuibile all’utile dell’esercizio per 10,4 milioni di euro, agli effetti della scissione per 6,9 milioni di euro e per la parte residua alla cessione di azioni proprie.

### Conto economico riclassificato di Bastogi spa

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2021	31 dic 2020
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>769</b>	<b>1.482</b>
Costi per servizi	(2.157)	(2.384)
Costi del personale	(923)	(814)
Altri costi operativi	(83)	(77)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.394)</b>	<b>(1.793)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(193)	(204)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.587)</b>	<b>(1.997)</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	10.436	2.226
Risultato della gestione finanziaria	(183)	(159)
Imposte	2.749	232
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>10.415</b>	<b>302</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	0	1
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>10.415</b>	<b>303</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Immobili, impianti e macchinari	384	461
Altre attività immateriali	16	31
Partecipazioni	182.220	129.996
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	47.184	37.614
(Altre passività correnti e non correnti)	(75.274)	(34.812)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>155.352</b>	<b>134.112</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>145.407</b>	<b>127.267</b>
(Disponibilità liquide)	(123)	(45)
Debiti verso banche	2.274	1.822
Passività da leasing	337	224
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>2.488</b>	<b>2.001</b>
Debiti verso banche	7.286	4.585
Passività da leasing	171	259
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>7.457</b>	<b>4.844</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>9.945</b>	<b>6.845</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>155.352</b>	<b>134.112</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato dell'esercizio	Patrimonio Netto
<b>Bilancio d'esercizio della Capogruppo</b>	<b>10.415</b>	<b>145.407</b>
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	0	(182.112)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(8.868)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(4)	37.331
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi</b>	<b>(2)</b>	<b>(11.734)</b>
<b>Altre</b>	<b>911</b>	<b>20.602</b>
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>2.452</b>	<b>9.495</b>

## Principali società del Gruppo

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

### Immobiliare

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

##### 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 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.

##### 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. Gli effetti finanziari dell'operazione sono stati invece positivi di 2,7 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 Santa 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. È 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 dalla capogruppo Bastogi Spa.

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

### Progetto Milanofiori Nord

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati "U1" ed "U3", realizzati sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre in via di completamento, seppur con le difficoltà derivanti dalla situazione sanitaria in corso, le attività di ricommercializzazione delle unità immobiliari non locate.

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

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

Il 30 maggio 2017 Infrafin ha presentato un'istanza volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2019 sono proseguite le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'Ente Città metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano. Nelle more



di tali attività è scaduto il Documento di Piano del PGT del marzo 2013 e il Comune di Rozzano ha conseguentemente avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT con delibera del 13 novembre 2019, richiedendo ai soggetti interessati la presentazione di suggerimenti e proposte e assegnando al Centro Studi PIM, nel mese di gennaio 2020, l'incarico per la redazione degli atti costituenti la variante al PGT. In attesa della formazione e dell'approvazione della variante è stato avviato un dialogo con il Comune e il PIM per l'inserimento del settore nord dell'area Infracin, che costituisce di fatto il completamento dell'intervento dell'attuale Milanofiori, all'interno del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento, strumento urbanistico che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano. Nel mese di luglio 2021 il menzionato Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento è stato approvato consentendo in via anticipata ad Infracin di sviluppare il settore nord dell'area per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

## **Intrattenimento**

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

#### *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 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%.

## Partecipazioni non consolidate

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

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

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

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

## Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

### Bastogi

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

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

### Immobiliare

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

#### Ultimata la consegna ai tenant di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

Il 22 febbraio 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ultimato la consegna degli edifici convenzionalmente denominati "U1" ed "U3", realizzati nel comparto Milanofiori Nord sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura sottoscritti con i rispettivi *tenant* nel febbraio 2019 e nel giugno 2019. Entrambi gli edifici hanno destinazione a terziario e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità di questa asset class. L'edificio U1, di circa 31.650 mq di GIA (Gross Internal Area) distribuiti su 15 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici), certificato Leed® Gold e Well V2 Gold, è stato consegnato ad Accenture S.p.A. L'edificio U3, di circa 11.400 mq di GIA distribuiti su 13 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici), certificato Leed® Gold, è stato consegnato a Diamante RE Srl società interamente controllata da BNP Paribas S.A.

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

#### Progetto Milanofiori Sud - Presentazione del Piano Integrato d'Intervento relativo al settore nord per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento

Si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Con le incertezze e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente documento, nel corso del 2022 il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento dei risultati economici, finanziari e patrimoniali e delle loro ricadute sociali anche mediante la facilitazione e valorizzazione di progetti solidali e sostenibili, di medio/lungo periodo.

Gli obiettivi e le azioni operative previste nei piani aziendali non risultano modificati dalle attuali situazioni di crisi internazionali (pandemia Covid-19 – guerra Russo-Ucraina – Inflazione) sebbene le tempistiche di attuazione ne possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione delle stesse e delle correlate tempistiche di soluzione. Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente documento, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione degli obiettivi nei diversi settori aziendali.

Per quanto attiene il settore immobiliare procederanno le attività finalizzate alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, al momento prevista entro il 30 giugno 2022. Proseguiranno inoltre le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto con destinazione uffici e residenziale, nonché le attività di ricomercializzazione delle ultime residue unità immobiliari non locate, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie.

Continuerà, infine, 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 e della successiva presentazione del progetto di Piano Integrato d'Intervento avvenuta nel mese di marzo 2022.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, affronterà i cambiamenti che almeno nel breve medio periodo il settore ha subito per effetto della pandemia cercando di massimizzare le opportunità di ripresa delle attività.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per consolidare la ripresa post pandemia e proseguirà inoltre con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, inclusa la commercializzazione dei pochi spazi ancora disponibili.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dalle cessioni immobiliari e più in generale dall'attività operativa, di investimento e finanziaria.

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

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 50 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 Bastogi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate. Queste operazioni hanno principalmente riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle Note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella Nota 37 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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 risarcimento dei danni

---

<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.

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 commissionario provvederà “a rispettare nel vendere le azioni proprie la normativa regolamentare ed, in particolare, le delibere delle autorità regolatrici del mercato (tra cui Consob n. 21318 del 7.4.2020 che stabilisce la prassi del c.d. safe harbour), eventualmente immettendo sul mercato gli strumenti finanziari in quantità limitate giornaliera onde evitare di deprimere i corsi di borsa, ciò comunque nel rispetto del termine di quattro mesi assegnato dal Giudice dell’esecuzione”.

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

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

Le operazioni di vendita delle azioni proprie di Bastogi sono dunque iniziate, a cura del commissionario 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 commissionario 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 commissionario 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 prima al 6 maggio 2021 e poi successivamente al 16 dicembre 2021. A seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni, le parti hanno depositato le comparse conclusionali e le memorie di replica. In tale contesto, Bastogi ha richiesto la fissazione di un'udienza finale di discussione dinanzi al Collegio. L'udienza è stata fissata per il 21 aprile 2022.

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

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

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

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

Il giudice, ritenuto che non sussistessero i presupposti per la concessione del sequestro inaudita altera parte, ha fissato udienza per la discussione e la comparizione delle parti; pertanto, all'udienza in data 23 febbraio 2012, H2C si è costituita nel procedimento cautelare mediante deposito di memoria difensiva, tramite la quale ha contestato la

sussistenza sia del *fumus boni iuris* che del *periculum in mora*, preannunciando che nel merito avrebbe chiesto il rigetto delle domande di controparte nonché, in via principale, la nullità per illiceità dell'oggetto del contratto per cui è causa ed in via riconvenzionale la condanna della controparte al risarcimento dei danni subiti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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 Corte d'Appello, con sentenza n. 3457 pubblicata il 25 novembre 2021 ha respinto l'appello proposto da Arexpo e da Expo ed ha confermato la sentenza del giudice di primo grado anche con riguardo alla censura formulata nell'appello incidentale da Bastogi. Il giudice ha quindi condannato Arexpo ed Expo, che vi hanno provveduto, a pagare a Bastogi i 2/3 delle spese di giudizio.

### **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 riconosciuta esclusivamente in capo a Sofir's (in qualità di incorporante la Sacfem).

Ad oggi:

- sono stati definiti in accoglimento delle eccezioni preliminari di Bastogi il giudizio avviato nei suoi confronti dal Sig. Paolo Ricci, nonché quelli promossi dagli eredi dei sig.ri Giorgio Lucani e Alighiero Rossi;
- Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del Sig. Orfeo Gudini dall'altro lato, nel corso del 2016 hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio che era



- stato definito in primo grado dal Tribunale di Arezzo in accoglimento dell'eccezione preliminare di Bastogi;
- Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del sig. Pierino Ricci, dall'altro lato, hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio di appello nel quale Bastogi aveva impugnato la sentenza n. 345/2017 del 24 ottobre 2017 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo;
  - a settembre 2021 la Corte d'Appello di Firenze ha pronunciato sentenza n. 626/2021 con cui ha definito il giudizio di appello dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto di definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli Eredi Procelli della sentenza n. 199/2019 del 25 settembre 2019 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo
  - con sentenza in data 28 settembre 2021, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Bruno Occhini ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. La sentenza non è stata impugnata ed è passata in giudicato;
  - con sentenza pronunciata in data 8 febbraio 2022, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Benito Caporali ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. Sono pendenti i termini per l'impugnazione della sentenza;
  - con le sentenze pronunciate in primo grado nei giudizi instaurati dagli eredi dei sig.ri Giancarlo Agnolucci, Mario Rossi, Antonio Colonna (rispettivamente in data 18 gennaio 2022 nel caso instaurato dagli eredi del sig. Agnolucci e in data 9 marzo 2022 negli altri due casi) il Tribunale di Arezzo, ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno *iure proprio*, ha condannato Bastogi al risarcimento del danno *iure hereditatis* quantificato nelle predette sentenze, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo - espressamente nei casi Colonna e Rossi, implicitamente nel caso Agnolucci - che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Nelle cause Eredi Colonna e Eredi Rossi, in cui era intervenuta anche INAIL, ha condannato Bastogi a restituire a INAIL gli importi da quest'ultima indennizzati al de cuius e agli eredi (rispettivamente pari ad Euro 252.694,23 nel caso degli eredi del sig. Colonna ed Euro 215.034,95 nel caso degli eredi del sig. Rossi). Sono pendenti i termini per tutte le parti per l'impugnazione di tali sentenze.
  - 
  - sono pendenti i giudizi di primo grado avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi:
    - 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 (è in corso una CTU medico-legale; l'udienza di discussione finale è attualmente prevista per il giorno 11 ottobre 2022).
  - 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. 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. All'udienza in data 9 febbraio 2022, la Corte d'Appello ha formulato alle parti una proposta conciliativa. La conciliazione è proseguita alla successiva udienza del 13 aprile 2022. Sono in corso interlocuzioni tra le parti in ordine al possibile accordo transattivo che ponga fine alla controversia.

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 intimare (salvo che per il Sig. Capecchi, che nel 2017 ha promosso accertamento tecnico preventivo, senza tuttavia aver successivamente avviato alcun procedimento di merito); analoga diffida era stata formulata dagli Eredi del sig. Giancarlo Martini, che hanno poi agito in giudizio;
- a partire dal 2019 Bastogi ha ricevuto diffide stragiudiziali dell'INAIL - in via di surroga e/o rivalsa - a restituire gli importi pagati a titolo di indennità di malattia professionale e/o rendita ai superstiti corrisposta dall'INAIL stessa ai sig.ri Giancarlo Martini, Vito Capecchi, Alfredo Migliorini, Giancarlo Agnolucci, Domenico Ponticelli, Mario Moretti, Dario Olivieri, Emilio Caneschi, Luciano Alpini, Mario Giusti, Benito Caporali, Gianfranco Gabrielli, Mario Rossi, Antonio Colonna. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche tali richieste; allo stato, l'INAIL non risulta aver dato seguito giudiziale alle predette diffide (mentre è intervenuta nei giudizi instaurati dagli Eredi Colonna e dagli Eredi Rossi, come sopra riferito).

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

In data 30 luglio 2020 Bastogi ha promosso un giudizio ordinario nei confronti di Sofir's, avanti il Tribunale di Milano, Sezione Imprese, domandando l'accertamento della responsabilità di Sofir's per i crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem (inclusi gli Eredi Colonna, Rossi 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 (Bastogi dal 15 dicembre 2021) – 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 detenuta l'udienza di discussione della causa, successivamente alla quale la Prima Sezione della Corte di Cassazione, con ordinanza interlocutoria del 24 dicembre 2020, ha rimesso la decisione della causa alle Sezioni Unite della Cassazione davanti alle quali è stata fissata udienza per il giorno 11 maggio 2021.

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. Nel mese di marzo 2022 gli importi indicati sono stati integralmente incassati dalla capogruppo Bastogi in

qualità di beneficiaria del diritto di credito derivante dal menzionato indennizzo a seguito della scissione totale di Sintesi perfezionatasi nel mese di dicembre 2021.

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 / Immobile di via Watteau a Milano**

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

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

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

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 28 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 5 maggio 2022.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La CTU è in corso di svolgimento e il giudice, a seguito di ripetuti rinvii, ha fissato l'udienza per l'esame della CTU al 22 settembre 2022.

## **Altre informazioni**

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

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

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

Al 31 dicembre 2021 Bastogi detiene 12.315.128 azioni proprie (n. 13.339.580 al 31 dicembre 2020), pari al 9,96% circa del capitale sociale (10,79% al 31 dicembre 2020). Nel corso dell'esercizio sono state alienate 1.024.452 azioni proprie per un controvalore di 855 migliaia di euro.

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

Da quest'anno la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" non è più pubblicata congiuntamente alla relazione sulla gestione ma sarà disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo <https://www.bastogi.com/it/relazione-di-corporate-governance/> oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)).

## La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

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

Il documento si articola in tre aree di rendicontazione:

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

Questa parte del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C.

In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.

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

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

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

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

## LE PERSONE E IL LAVORO

### I Numeri del 2021

221	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
106	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
95%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
45%	di donne tra i dipendenti assunti a tempo indeterminato
66%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
13	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
1.984	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

### Premessa

I dati dell'anno 2021 risentono in modo significativo degli effetti della pandemia da Covid-19 sulle attività operative del Gruppo, ed in particolare sui settori dell'intrattenimento e alberghiero. Il confronto con l'anno precedente e la valutazione degli scostamenti deve pertanto tenere conto di questa situazione eccezionale.

### Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2021

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2021 e 2020.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2021		al 31 dicembre 2020	
	personale dipendente	collaboratori	personale dipendente	Collaboratori
Immobiliare	37	5	37	5
Intrattenimento	82	80	59	74
<i>di cui contratti dello spettacolo</i>	24		5	
<i>di cui intermittenenti a chiamata</i>	7		9	
<i>di cui collaboratori Area Multisport</i>		77		69
<i>di cui lavoratori interinali</i>	0		1	
Arte e Cultura	39	13	41	5
Altre attività	63	7	64	6
<i>di cui intermittenenti a chiamata</i>	7		7	
<b>Totale personale Gruppo</b>	<b>221</b>	<b>105</b>	<b>201</b>	<b>90</b>

Al 31 dicembre 2021, nel Gruppo Bastogi lavorano 221 dipendenti (183 escludendo i contratti dello spettacolo e i contratti a chiamata) e 105 collaboratori (di cui 14 amministratori con incarichi esecutivi), distribuiti tra la holding e i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.

Il settore intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega il 76% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l’Area Multisport del Mediolanum Forum) e il 37% dei dipendenti, dei quali il 29% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 28% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 11% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (17%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (18%), in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, come Open Care - Servizi per l’Arte.

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

Il numero dei dipendenti è in aumento rispetto al 31 dicembre 2020 per effetto principalmente dell’aumento dei contratti nel settore dello spettacolo. Anche il numero dei collaboratori risulta in aumento, con un incremento sia nell’Area Multisport che nel settore Arte e Cultura.

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

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

<b>Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale</b>	<b>al 31 dicembre 2021 Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31 dicembre 2020 Gruppo Bastogi</b>
Tempo Indeterminato	<b>173</b>	<b>175</b>
<i>di cui donne</i>	77	80
Tempo Determinato	<b>48</b>	<b>26</b>
<i>di cui donne</i>	8	2
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	14	16
<i>di cui contratti spettacolo</i>	24	5
<b>Totale Personale dipendente</b>	<b>221</b>	<b>201</b>
Collaboratori in stage	5	2
Collaboratori Area Multisport	77	69
Altri Collaboratori	9	5
Amministratori con incarichi esecutivi	14	14

Al 31 dicembre 2021, il 78% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (il 95% escludendo i contratti dello spettacolo e i contratti a chiamata), e il 22% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata.

Rispetto all'anno precedente, la variazione più consistente è dovuta alla presenza di un maggior numero di contratti dello spettacolo. Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta oltre il 32% della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (73% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.

Sono 5 i collaboratori in stage presenti al 31 dicembre nelle società del Gruppo.

### **Turn over e mobilità interna**

La tabella mostra il dato analitico relativo ai movimenti in ingresso e uscita del personale dipendente del Gruppo nel 2021. Sono esclusi dal conteggio i movimenti relativi a contratti a chiamata e dello spettacolo, che, per la loro particolare natura intermittente o legata alla programmazione stagionale, vengono calcolati a parte.

**anno 2021**

<b>Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi</b>	<b>10</b>
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	4
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	6
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	2
<b>Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi</b>	<b>11</b>
<i>di cui dimissioni</i>	5
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	3
<i>di cui licenziamenti</i>	0
<i>di cui pensionamenti</i>	3
<i>di cui decessi</i>	0
<b>Tasso assunzioni</b> (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>5%</b>
<b>Turn over in uscita</b> (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>6%</b>
<b>Tasso compensazione del turnover</b> (il tasso è negativo se < 100)	<b>-9%</b>
<b>Tasso stabilità a 1 anno</b> (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	<b>95%</b>
<b>Anni di anzianità media</b>	<b>14</b>

Nel 2021, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 96% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 66%.

Per quanto riguarda il 2021 si sono registrate 5 uscite per dimissioni volontarie, 3 per conclusione di contratti a tempo determinato e 3 uscite per pensionamento di cui 2 con accompagnamento.

Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 4 assunzioni a tempo indeterminato e 6 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 2.

Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 39 i contratti in ingresso e 21 quelli in uscita.

### **Utilizzo di ammortizzatori sociali**

Anche nel corso dell'esercizio 2021, a causa delle perduranti restrizioni imposte alle attività produttive per fronteggiare la pandemia da Covid-19, le società del Gruppo hanno fatto ricorso agli ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale, Cassa Integrazione in Deroga, ecc.) per complessive 65.562 ore, così suddivise:

Gruppo Bastogi (ore CIGO, FIS, Cassa in Deroga utilizzate) Settori di attività	al 31 dic. 2021	
	Ore	%
Immobiliare	6.475	9,9%
Intrattenimento	36.298	55,4%
Arte e cultura	1.073	1,6%
Altre attività minori	21.716	33,1%
<b>TOTALE</b>	<b>65.562</b>	<b>100%</b>

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

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

La conflittualità interna è storicamente molto bassa, e anche nel 2021 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2021 nelle società del Gruppo Bastogi non era presente alcun contenzioso in materia di lavoro.

### **Salute e sicurezza dei lavoratori**

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

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

La tabella evidenzia l'andamento infortunistico del 2021 e del 2020:

Infortuni sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	2021		2020	
	lavoro	Itinere	lavoro	Itinere
Numero infortuni nell'anno	0	0	4	0
Giornate perse per infortunio	0	0	133	0



Indice gravità	0	0	0,37	0
Indice frequenza	0	0	16,6	0

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

Nel 2021 non si sono verificati infortuni sul lavoro. Negli ultimi tre anni sono 6 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 219 giornate di lavoro perse.

	2021	2020
<b>Tasso di assenteismo e ore straordinario<sup>5</sup></b>		
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	863	1053
Tasso di assenteismo	1,9	2,3
Ore straordinario	7.643	6.761

Nel 2021 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta del 1,9%, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Le ore di straordinario complessive del 2021 sono state 7.643 (6.761 nel 2020), in media 35 (34 nel 2020) ore a persona. Il valore risulta in lieve crescita rispetto all'anno precedente.

### La valorizzazione delle persone e delle professionalità

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo per inquadramento, livello di istruzione e fasce di età al 31 dicembre 2021. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2021	immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
<b>Inquadramento</b>					
Dirigenti	6	2	1	4	13
Quadri	12	7	4	6	29
Impiegati	17	35	24	30	106
Operai	2	7	10	16	35
<b>Titolo di studio</b>					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	15	17	15	10	57
Diploma media superiore e istituti professionali	16	29	18	43	106
Diploma media inferiore e elementare	6	5	6	3	20

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

<b>Fasce età e dinamiche generazionali</b>					
Età < 30 anni	0	3	2	10	15
Età compresa tra 30 e 50 anni	11	31	21	21	84
Età > 50 anni	26	17	16	25	84
<b>Età media</b>	<b>54</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>47</b>

Il livello di istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 58% dei dipendenti ha un diploma, il 31% è laureato o ha conseguito specializzazioni post laurea. Nel settore dei servizi per l'arte sono presenti titoli di studio ad alto valore specialistico e professionalizzante conseguiti presso Università o Scuole di Alta Formazione Artistica.

Al 31 dicembre 2021 il 46% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, l'8% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 46% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 47,5 anni.

### **Aggiornamento e formazione**

Nel 2021 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria e non:

Per quanto riguarda la formazione obbligatoria, n. 198 persone hanno seguito corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, in particolare sono stati effettuati corsi di formazione e aggiornamento per RLS, antincendio, primo soccorso, legionella, HACCP, DAE ed il corso per i dirigenti ai sensi della sicurezza sul lavoro, per un totale complessivo di circa 1.332 ore;

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

- formazione BIM Management: 4 dirigenti per un totale di 196 ore;
- corso specialistico di Gestione dei collaboratori post-Covid: 2 dirigenti per un totale di 32 ore.

A questi incontri hanno partecipato, in veste di uditori, anche 10 persone non dirigenti, per un totale di 424 ore.

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

L'investimento in formazione per l'anno 2021 risulta in aumento rispetto a quello sostenuto nell'anno precedente. L'investimento si è attestato a circa lo 1,2% del costo totale del personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l'attivazione dei corsi, il dato di investimento include anche il costo del personale coinvolto nei corsi di formazione.

### **Stagisti e Borse lavoro**

Alle conoscenze acquisite con lo studio e l'aggiornamento si aggiunge l'esperienza del saper fare; la professionalità delle persone che lavorano in alcuni servizi del Gruppo – in

primo luogo nei servizi per l'arte - è di natura artigianale e deve essere conseguita quasi esclusivamente sul campo. L'esperienza di lavoro nei servizi del Gruppo Bastogi ha quindi un valore altamente formativo, specie per i più giovani, ai quali viene data la possibilità di crescere. Nelle sue sedi il Gruppo ospita continuamente stagisti provenienti da scuole professionali e agenzie formative del territorio, e ha rapporti e convenzioni con importanti Scuole d'Arte, Accademie e Università, sia italiane che estere.

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

Nel corso del 2021, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 6 stage curriculari e 7 tirocini extracurriculari formativi. Di questi, 9 si sono svolti nei servizi per l'arte, 3 presso l'H2C Hotel Milanofiori e 1 presso la Cascina Sant'Alberto.

Tra gli stage attivati nel 2021, 2 si sono trasformati in assunzione a tempo determinato.

### **Diversità e pari opportunità**

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2021, nel Gruppo sono presenti in organico 3 dipendenti appartenenti a categorie protette (1 in Open Care, 1 in ForumNet e 1 In Dueb).<sup>6</sup> Le donne rappresentano il 46% dei dipendenti, e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli.

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

<b>Presenza donne Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31 dicembre 2021</b>		<b>al 31 dicembre 2020</b>	
	<b>totale</b>	<b>Donne</b>	<b>Totale</b>	<b>di cui donne</b>
<b>Per settori di attività</b>	<b>183</b>	<b>46%</b>	<b>179</b>	<b>46%</b>
Immobiliare	37	30%	37	32%
Intrattenimento	51	55%	44	52%
Arte e Cultura	39	62%	41	56%
Altre attività minori	56	39%	57	42%
<b>Per inquadramento</b>				
Dirigenti e quadri	42	43%	42	43%
Impiegati	106	61%	102	56%
Operai	35	6%	35	13%

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

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

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

Per supportare i dipendenti nell'affrontare esigenze personali e di gestione familiare per la cura dei figli o degli anziani, oltre agli strumenti previsti dalla legge, particolari forme di

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

flessibilità possono venire concordate con i singoli lavoratori, compatibilmente con il tipo di attività svolta e le necessità organizzative dell'azienda.

Al 31 dicembre 2021 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 37 contratti part time (2 in più rispetto allo stesso periodo del 2020). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 33 donne e 4 uomini.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2021 nessun dipendente ha usufruito di congedi per maternità mentre 2 dipendenti hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 93 ore.

Nell'arco dell'anno 11 dipendenti hanno utilizzato 1.363 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari ai sensi della legge 104 e legge 151.

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

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2021 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 148.629 euro.

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

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

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

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

In seguito ai forti disagi derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha intrapreso diverse iniziative a tutela e sostegno del personale, proseguite nel 2021.

Anche nel corso del 2021 è stata data la possibilità a tutti i dipendenti e collaboratori aventi diritto di svolgere le proprie attività in smart working grazie al collegamento con la rete aziendale da remoto, garantendo il rispetto del più alto profilo di sicurezza nella gestione delle connessioni.

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

Nel 2021 è stata rinnovata la copertura, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, di una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle

società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

Nel corso dell'anno, la società di appartenenza ha rimborsato il costo del tampone molecolare per Covid-19, quando non coperto dal Servizio Sanitario Nazionale, per tutelare maggiormente i luoghi di lavoro.

I dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato, suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri), hanno potuto usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive rispetto a quelle contrattualmente spettanti. I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.

Per tutto il 2021, nonostante il venir meno dell'obbligo di legge, il Gruppo Bastogi ha mantenuto all'interno dei propri uffici il presidio anti-Covid di misurazione della temperatura corporea.

I dipendenti hanno inoltre potuto scegliere tra le mascherine chirurgiche e le FFP2, messe ogni giorno a disposizione dall'azienda.

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

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

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

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

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

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

I Frigoriferi Milanesi sono la sede di "Open Care – Servizi per l'Arte", l'unica società in Italia a offrire servizi integrati per la conservazione, gestione e valorizzazione di opere e collezioni d'arte. Dispone di caveau, spazi espositivi e laboratori per il restauro di opere di qualsiasi natura, tecnica ed epoca e di una rete di consulenti

per expertise, valutazioni patrimoniali e assistenza alla compravendita. Nel contesto di Open Care i collezionisti e gli operatori del sistema dell'arte trovano spazi e assistenza per esporre opere e collezioni e promuovere progetti e eventi volti a valorizzarle.

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

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

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

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

Nel 2021 IED ha ampliato la sua presenza con la collocazione di nuove aule e laboratori didattici.

Intorno ai servizi per l'arte di Open Care, e sotto il coordinamento di Frigoriferi Milanesi, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, sia delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2021, negli spazi di Frigoriferi Milanesi – oltre ad alcune società del Gruppo - erano presenti quindici realtà tra imprese, studi professionali, associazioni non profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d'artista - che si occupano di arte, comunicazione, editoria, filosofia, psicologia e cura di sé. Sono AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness; Archivio Ugo Mulas; Associazione per Filippo de Pisis; Design 4People, FARE; Fondazione Bruschetti per l'arte orientale e islamica; Fondazione Leddi; Greenpeace; IED; IDN Media Relations; Il giardino delle metamorfosi; Insolito Cinema; Marcos y Marcos; Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista; Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche; Startuptalia.

Nel complesso si trovano inoltre il ristorante La Cucina dei Frigoriferi Milanesi, gestito dallo chef Marco Tronconi, che propone un menu innovativo con rivisitazioni della tradizione locale e una speciale attenzione alla qualità e alla stagionalità delle materie prime; e il World Trade Center di Milano, affiliato al *network* World Trade Centers Association (WTCA) di New York.

### ***La promozione della cultura***

Dal 5 al 7 febbraio 2021 è stato riproposto il festival letterario **Writers. Gli scrittori (si) raccontano**, giunto ormai alla **nona edizione**, in un'inedita versione streaming, senza pubblico, trasmessa dagli spazi dei Frigoriferi Milanesi.

La nuova edizione del festival Writers, dal titolo "Voci dal sottosuolo", ha voluto fare riferimento **al noto testo Memorie dal sottosuolo dello scrittore russo Fëdor Michajlovič Dostoevskij**.

I contenuti del testo sono quanto mai attuali. Ancora oggi tentano di comprendere e descrivere le condizioni di spaesamento e incertezza, il disagio che abbiamo vissuto negli ultimi mesi e che ancora permane.

È dal sottosuolo che oggi si tratta di uscire, per tornare a scrivere, cantare e rappresentare il mondo con quello spirito immaginativo che si ponga in antitesi a una cultura sfiancata, depressa, impoverita. Il festival Writers ha dato voce a un nuovo, e necessario, tentativo di trovare le parole e le immagini per raccontare sentimenti, emozioni e visioni.

In occasione di Bookcity, il grande evento condiviso dai protagonisti del sistema editoriale, che ha l'obiettivo di mettere al centro di una serie di eventi diffusi sul territorio urbano il libro, la lettura e i lettori, i Frigoriferi Milanesi hanno focalizzato una proposta su tre incontri. Il primo è *Voi siete in gabbia, noi siamo il mondo. Il femminismo al G8 di Genova*. Argomento dell'incontro sono stati gli scontri sanguinosi e violenti avvenuti durante il G8 di Genova, l'annoso occultamento operato da manipolazioni politiche ma anche i progetti delle 1500 attiviste pacifiche che si erano riunite in quell'occasione.

A seguire un omaggio ad Alba De Céspedes, scrittrice progressista e antifascista, i cui scritti, ripubblicati da Mandadori solo di recente, sono ancora oggi più che mai attuali, un punto di riferimento delle nuove generazioni. Infine, la presentazione del volume *Manuale d'incanto*, nato dall'incontro tra le illustrazioni di Alessandra Di Consoli e le filastrocche di Cristiano Sormani Valli. Un libro che parla del nascere, dell'andarsene, dell'aspettare, dell'innamorarsi, del trasformarsi, dell'immaginare e inventare storie capaci di coltivare un'esistenza sostenibile.

Insieme alla neonata Associazione culturale "Uno più Uno più Uno", negli spazi dei Frigoriferi Milanesi, sono stati organizzati altri due convegni.

- "Giovanni Schiapparelli e i canali di Marte"; tenuta da Nello Paulucci, la conferenza tratta biografia e opera dell'astronomo ottocentesco, con particolare attenzione dedicata alle osservazioni su Marte. Paulucci è socio fondatore dell'Associazione per il Restauro degli Antichi Strumenti Scientifici di Brera e ha coordinato il ripristino del telescopio Repsold-Merz, progettato dallo stesso Schiapparelli. Il restauro durato sette anni si è svolto all'interno di uno dei laboratori dei Frigoriferi Milanesi. Attualmente il telescopio ha trovato nuova sede al Museo Nazionale della Scienza e della Tecnologia Leonardo Da Vinci di Milano.

Dopo la conferenza è stato possibile accedere alla terrazza del Palazzo del Ghiaccio per osservare il cielo con il telescopio astronomico Celestron, messo a disposizione dalla società produttrice Auriga.



- In occasione del centenario della nascita di Stanislaw Lem, una delle voci più straordinarie della letteratura fantascientifica mondiale, Francesco M. Cataluccio ha tenuto una conferenza sulla vita, l'opera e l'eredità letteraria dell'Autore polacco. Durante la serata è stata proiettata l'edizione speciale di *Ikarie XB 1* (1963, Jindřich Polák). Capolavoro della filmografia fantascientifica cecoslovacca, il lungometraggio è liberamente ispirato al romanzo *La nube di Magellano* dello stesso Lem. Il film ha ispirato il capolavoro *2001 Odissea nello Spazio* di Stanley Kubrick.

Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche - ha occupato, in comodato d'uso, gli spazi dei Frigoriferi Milanesi per corsi e incontri culturali.

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

Nel 2021 il team Open Care ha lavorato a numerosi progetti di rilievo.

Si è concluso il restauro dell'opera vincitrice del Bando Lucida 2019-2021: *Assunzione della Vergine con i santi Benedetto, Tommaso e Giuliano* proposta dal Complesso Museale della Pilotta di Parma. Il Restauro dell'opera è destinato alla Veneranda Biblioteca Ambrosiana di Milano e poi a Parma al Complesso Monumentale della Pilotta. Il Bando Lucida nasce nel 2015 su iniziativa di Open Care – Servizi per l'Arte - e Factum Foundation ed è rivolto a istituzioni museali pubbliche e private del nord Italia, con l'intento di offrire un progetto integrato di analisi, conservazione e restauro di un'opera di rilevante interesse storico e artistico, grazie all'utilizzo dello scanner digitale 3D Lucida. La seconda edizione del Bando è stata lanciata nel 2019 e vede il sostegno di Euromobiliare Advisory Sim. La selezione dell'ente vincitore è stata effettuata da un comitato scientifico indipendente, composto da Giorgio Bonsanti – già soprintendente dell'Opificio delle Pietre Dure e Ordinario di Storia e tecnica del restauro alle Università di Torino e Firenze; Fernando Mazzocca – Professore ordinario di Museologia e critica artistica e del restauro all'Università degli Studi di Milano; Roeland Kollewijn – esperto di dipinti e disegni antichi, membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Il comitato scientifico presieduto da Bonsanti ha dichiarato: *Il dipinto, sicuramente eseguito dalla Bottega del Botticelli, presenta un rilevante interesse storico – artistico e necessita di un urgente intervento di restauro, sia delle parti pittoriche sia del supporto ligneo. Le analisi e le ricerche sostenute dal progetto potrebbero suffragare l'ipotesi di un intervento diretto dell'artista, almeno nella parte compositiva.*

Open Care ha portato a termine il restauro di un'opera unica nel suo genere: la fotografia all'albumina della Chiesa dei Miracoli di Giacomo Rossetti del 1873. Premiata all'Esposizione Industriale di Vienna del 1873, l'opera di Rossetti fu acquistata dal Comune di Brescia nel 1903 ed è parte della collezione dell'Archivio



Fotografico dei Civici Musei d'Arte e Storia, costituitosi in parallelo allo sviluppo delle collezioni museali e dotato di propri registri a partire dal 1935. Il restauro è stato reso possibile dal contributo del bando Strategia Fotografia 2020 della Direzione Generale Creatività Contemporanea (DGCC) del MiC. L'opera è un collage di fotografie ottenuto dalla giustapposizione e dalla sovrapposizione di più stampe realizzate appunto con la tecnica dell'albumina. L'intenzione del Rossetti era quella di trattare l'opera al pari di un dipinto verniciandone l'intera superficie, foderandola con una tela e quindi dotandola di un telaio in legno.

Open Care Art Advisory ha sviluppato un protocollo scientifico per le Valutazioni Heritage che permette di quantificare, per fini assicurativi o patrimoniali, il valore degli affreschi e di altri apparati decorativi riguardanti edifici storici. Il Comune di Parma ha affidato a Open Care Art Advisory l'analisi storica e la valutazione, a fini assicurativi, del complesso decorativo dell'ex Monastero di San Paolo, il quale comprende la celeberrima Camera della Badessa, affrescata dal Correggio nel 1518-1519. Le valutazioni dei beni culturali ed il loro aggiornamento costante si dimostrano sempre più un fondamentale strumento di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio artistico pubblico e privato.

Open Care ha valutato a fini patrimoniali, in partnership con Yard Reas (e per conto di Blue Sgr), gli affreschi, le pitture a secco, i mosaici, le decorazioni architettoniche e gli arredi di rilevanza artistico-culturale di Palazzo Menotti a Roma. Iconico esempio heritage di stile umbertino e quindi testimonianza esemplare di un'epoca della storia italiana, il palazzo è ricco di messaggi visivi che conferiscono un distinto plusvalore estetico e culturale all'edificio.

In collaborazione con il Broker Assicurativo Marsh Open Care ha realizzato la catalogazione e valutazione a fini assicurativi del patrimonio della Regione Veneto, compiendo ricerche storico-artistiche sulle opere presenti in vari edifici storici. È stata l'occasione per verificare le stime dei molti capolavori di arte antica, fra pitture, affreschi staccati e sculture del Castello di Monselice e di Villa Contarini a Piazzola sul Brenta. A Venezia la catalogazione ha interessato le opere conservate nelle sedi istituzionali di Palazzo Balbi e Palazzo Ferro Fini, fra cui i capolavori del Veronese e Pietro Liberi. La catalogazione di Open Care è stata oggetto di una pubblicazione della Regione Veneto.

Open Care ha inoltre valutato a fini assicurativi un nucleo di beni artistici conservati negli edifici storici di Poste Italiane, un patrimonio di opere che sono parte integrante dell'apparato decorativo di edifici che testimoniano la storia delle comunicazioni e dell'architettura postunitaria.

Il PIME - Pontificio Istituto per le Missioni Estere - ha incaricato Open Care Art Advisory della valutazione, sempre a fini assicurativi, dei beni esposti nelle sale del Museo Popoli e Culture di Milano, che da settembre 2019 presenta un allestimento rinnovato. Fondato dai missionari nel 1910 come Museo etnografico indo-cinese, conserva una straordinaria raccolta di oggetti d'arte e artigianato di varie epoche

provenienti da Asia, Africa, Oceania e America Latina.

Le incantevoli tavole cinquecentesche di Bernardo Zenale, *Angeli cantori e musicisti*, sono state trasportate, restaurate e allestite da Open Care - Servizi per l'Arte, e sono visibili al pubblico presso la Pinacoteca di Brera dal 6 luglio nelle sale del Rinascimento Lombardo. Prodotte per la cantoria dell'organo di Santa Maria di Brera, grazie a una donazione ritornano finalmente al museo milanese.

Durante l'anno i laboratori di restauro di Open Care, specializzati nei diversi ambiti - arredi lignei, tessili e polimaterico - hanno collaborato sinergicamente al restauro di alcuni splendidi arredi di design appartenenti a collezionisti privati: pezzi dai materiali eterogenei che richiedono mani esperte in diversi ambiti della lavorazione. Tra gli highlights: la console in noce massello di Gio Ponti degli anni '50, la poltrona Proust di Alessandro Mendini del 1978, e gli straordinari arredi decorati da Jean Cocteau negli anni '50 di Villa Santo Sospir in Costa Azzurra.

Open Care si è proposta come interlocutore di riferimento nell'organizzazione e progettazione dei depositi di opere d'arte e archivi di enti pubblici, privati e aziende, grazie a esperienze e competenze fortemente sinergiche, maturate nell'ambito della conservazione, del restauro e della gestione di caveaux specializzati. Un importante studio di fattibilità è stato portato a termine per la Diocesi di Firenze, in vista della realizzazione di un deposito che possa accogliere i beni artistici secondo gli ultimi standard di sicurezza e conservazione.

### *Partnership e sponsorizzazioni*

Open Care ha accompagnato da vicino la nascita e lo sviluppo della Collezione della Fondazione San Patrignano, nata dalla generosità di numerosi collezionisti, galleristi e artisti e dalla volontà di Gian Marco e Letizia Moratti. Dopo la manutenzione straordinaria delle opere, dei trasporti e degli allestimenti delle mostre alla Triennale di Milano, al MAXXI di Roma e a Palazzo Vecchio di Firenze, Open Care ha trasportato e allestito la collezione nel nuovo sito museale presso il PART di Rimini, inaugurato nel 2020. Il 2021 ha visto invece l'apertura del Giardino delle Sculture fra gli edifici medievali del PART, Palazzi dell'Arte di Rimini. Il Dipartimento di Logistica per l'Arte di Open Care ha allestito le opere della Collezione nei giardini del PART in vista dell'inaugurazione avvenuta a settembre 2021. Fra le opere lavori di Alberto Garutti, Paul Kneale, Giuseppe Penone, Arnaldo Pomodoro, Kiki Smith, Piotr Ulanski e Chen Zhen.

Gli esperti di Logistica per l'arte di Open Care hanno allestito le opere dell'inedita Collezione Genesi, a Villa Panza di Varese, nella prima mostra del Progetto Genesi a cura di Ilaria Bernardi. Associazione Genesi, fondata da Letizia Moratti nel 2020 e impegnata nella difesa dei diritti umani attraverso la valorizzazione delle differenti culture e dell'ambiente ha eletto l'arte contemporanea a principale terreno e strumento della propria attività di promozione sociale e culturale con la creazione

della Collezione curata da Clarice Pecori Giraldi. La mostra ha inaugurato il 21 settembre 2021. Dopo la prima tappa a Villa Panza le opere della Collezione Genesi percorreranno l'Italia da Nord a Sud, toccando Varese, Assisi, Matera e Agrigento, città scelte per la rilevanza dal punto di vista del patrimonio storico-artistico e ambientale riconosciute anche dall'Unesco. Esse sono anche sede dei Beni del FAI.

Dopo *Mirabilia* e *Vitrea*, prosegue la collaborazione di Open Care con Fondazione Cologni dei Mestieri d'Arte per le mostre presso Triennale Milano. Gli esperti di Logistica per l'arte di Open Care e i restauratori del Laboratorio Arazzi, Tessili antichi e Tessili, hanno collaborato insieme al trasporto e all'allestimento della mostra *Fittile. L'artigianato artistico italiano nella ceramica contemporanea*, dal 4 settembre al 31 ottobre e *Metafore. Roberto Capucci: meraviglie della forma* – in collaborazione con la Fondazione Roberto Capucci e la manifattura di ceramiche Rometti – che vuole raccontare e mettere in scena l'opera di uno dei grandi protagonisti della moda italiana, artefice e artigiano già giustamente celebrato, con uno sguardo speciale e inedito.

È stato siglato a Milano un accordo di collaborazione tra Open Care – Servizi per l'Arte e Valore Italia Impresa Sociale. Finalità della partnership è avviare un confronto con il proposito di sviluppare rapporti di collaborazione per lo svolgimento di attività di formazione, ricerca e promozione internazionale nel settore del patrimonio culturale e della valorizzazione del sistema dell'arte, impegnandosi a condividere e progettare insieme iniziative e percorsi formativi e di ricerca nell'ambito della conservazione e valorizzazione del patrimonio artistico. Open Care - Servizi per l'Arte ha aderito a Logistica Arte raggruppamento di Assologistica composto da imprese che prestano il servizio di Attività di logistica, deposito, spedizioni, movimentazione, trasporti e servizi e prestazioni ad essi connessi, per la gestione di Beni d'Arte, mostre, esposizioni, eventi culturali legati anche al design, con manifestazioni, sia in Italia sia all'estero. Logistica arte ha lo scopo di prendere in esame lo studio e la risoluzione dei problemi specifici della categoria e di assistere le imprese partecipanti in tutto quanto possa riferirsi alla loro attività specifica e di settore.

Open Care ospita i Salotti Finanziari di Banca Consulia nei propri laboratori di restauro.

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

Isabella Villafranca Soissons, Direttore del Dipartimento di Conservazione e Restauro di Open Care, è stata invitata dall'Opificio delle Pietre Dure di Firenze – la più importante istituzione per il restauro del nostro paese - a tenere una lezione dedicata ai servizi integrati di Open Care per la conservazione, gestione e valorizzazione di collezioni d'arte e archivi sia istituzionali sia privati.

Sono proseguite nel 2020 le collaborazioni di Open Care con l'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como per il corso sul Restauro dei manufatti in materiali sintetici e lavorati, assemblati e/o dipinti, tenuto all'interno dei Laboratori di Restauro di Open Care a beneficio degli studenti del Corso quinquennale per Restauratori di Beni Culturali. Isabella Villafranca Soissons, Direttore del Dipartimento di Conservazione e Restauro è tra i coordinatori scientifici del Master di primo livello Contemporary Art Conservation della stessa Accademia.

È proseguita anche la collaborazione con NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, presso la quale Open Care ha collaborato alla realizzazione del Master Accademico in Contemporary Art Markets, rivolto a professionisti e studenti del settore.

Nel corso del 2021 Open Care ha contribuito a corsi di formazione online promossi da RCS Art Academy (Master in Management della Cultura e dei Beni Artistici), IPSOA (Master Diritto e fiscalità dei mercati internazionali dell'arte), 24 Ore Cultura, NABA, Politecnico di Milano, Fineco Bank (Master in Private Wealth Management).

Open Care ha ospitato stage formativi per giovani operatori dell'arte in collaborazione con Formaziende Job Farm.

#### *Certificazioni, riconoscimenti e pubblicazioni*

Open Care ha contribuito alla pubblicazione di *Quando la fotografia diventa arte. Collezionare fotografia tra passione, emozione e investimento* per la collana Le Guide di We Wealth, con un approfondimento sulle pratiche di conservazione e protezione delle opere fotografiche.

Nel corso del 2021 Open Care ha partecipato ai seguenti panel culturali:

- IGIIIC – Gruppo Italiano International Institute of Conservation / Intesa Sanpaolo / Centro di Restauro La Venaria Reale: convegno *Linee di energia*.
- Valore Italia: webinar *Il Restauro curerà il mondo*.
- IGIIIC: webinar *Obiettivi ad Oriente sul restauro della fotografia storica*.
- ArteFiera Bologna: *Flash Art Talks*
- Triennale di Milano: *Follow the painting*
- Loconte & Partners: *6 P.M. ART DUETS - Conversazione sull'art advisory*
- Altri panel promossi da AITART - Associazione Archivi d'Artista, AIFO - Associazione Italiana Family Officer, We Wealth,

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

Attraverso il Gruppo Forumnet Bastogi è leader in Italia nella gestione di impianti polifunzionali per lo sport, la musica e lo spettacolo. Nato nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago (Milano), oggi Mediolanum Forum, il Gruppo Forumnet - che nel corso degli anni ha gestito e sviluppato importanti arene in tutto

il territorio italiano e lavorato anche in sede internazionale - attualmente gestisce le strutture di proprietà ad Assago (Mediolanum Forum e Teatro Repower) e, su concessione, la struttura pubblica del Palazzo dello Sport di Roma.

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

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

La stagione 2021 ha risentito profondamente della situazione epidemiologica e delle conseguenti restrizioni governative che hanno imposto forti limitazioni alla possibilità di ospitare eventi e quindi di poter svolgere la normale attività della struttura. Non si sono svolti concerti e spettacoli aperti al pubblico.

Sul parquet del Mediolanum Forum si sono disputate ventuno partite di Campionato di Serie A di Basket e ventuno partite di Eurolega Basket. Alcune partite si sono dovute disputare a porte chiuse, le altre con capienza variabile del 15%, 25%, 35% e 60% a seconda dalle disposizioni governative.

Sempre con restrizioni sulle capienze sono stati inoltre ospitati 7 match di Coppa Italia di Basket, Italia vs Paesi Bassi nell'ambito delle qualificazioni agli Europei di Basket ed una partita Superlega di Pallavolo Maschile. Particolare rilievo ha assunto la finale dell'edizione 2021 di XFactor.

Da settembre 2021 il Palazzo dello Sport di Roma è diventato casa del Roma Volley Club ospitando sei partite di campionato di Serie A1 di Pallavolo Femminile. Le partite si sono disputate con capienze ridotte del 35% e 60%. Inoltre, a novembre, la struttura ha ospitato la Roma Boxing Night.

Nel 2021 il Gruppo Forumnet ha stretto un accordo con la società Padel Farm per la realizzazione e gestione di due campi da Padel di ultima generazione. L'offerta dell'area sportiva del Mediolanum Forum si è quindi arricchita dando la possibilità al proprio pubblico di poter praticare una delle attività a più alta crescita in Italia.

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

All'interno del Mediolanum Forum di Assago (Milano) si trova una delle più grandi

strutture sportive indoor d'Europa (20.000 mq), in cui si praticano varie discipline. L'Area Multisport propone al pubblico un'offerta sportiva completa che comprende una piscina coperta da 25 metri, un'ampia area dedicata al fitness con una palestra di 1.000 mq e 5 sale dedicate ai corsi, un bowling a 22 piste, 4 campi da squash, 2 campi da Padel di ultima generazione e una pista ghiaccio regolamentare da 1.800 metri. Durante la stagione estiva l'offerta si amplia con l'apertura del Beach Forum, la piscina esterna con vasca da 50 metri, circondata da 10.000 metri quadrati di prato attrezzato.

A causa della pandemia gli spazi sono stati necessariamente chiusi al pubblico da fine ottobre 2020 fino ai primi giorni di giugno 2021, quando le attività sono riprese gradualmente, nel rispetto delle normative anti Covid - 19. La Società, anche nel periodo di chiusura al pubblico, ha garantito lo svolgimento degli allenamenti della squadra agonistica di nuoto "Forum Acqua Team" e degli atleti di Ice Lab, che hanno potuto pattinare sul ghiaccio con continuità.

Nel 2021 la scuola di nuoto conta oltre 500 iscritti e continua a portare avanti un progetto educativo di avvicinamento dei giovani a questa disciplina e di avvio all'inserimento nelle squadre agonistiche definite dalla Federazione Italiana Nuoto. I tesserati agonisti, circa 150 tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali, e hanno ottenuto anche nel 2021 ottimi risultati.

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

Il 12 giugno 2021 è stata organizzata l'ottava edizione del Trofeo Nuoto Mediolanum Forum, a cui hanno partecipato più di 800 atleti provenienti da società sportive lombarde. A settembre, prima dell'inizio dell'anno scolastico, è stato creato un corso di nuoto ad hoc per una scuola primaria di Assago, venendo incontro alla richiesta dei docenti della zona.

Per quanto riguarda il pattinaggio su ghiaccio, prosegue la collaborazione (iniziata nel settembre 2017) con Ice Lab, una delle più importanti società sportive in Europa dedicate al mondo del ghiaccio, che gestisce il settore agonistico dando grande visibilità a questa complessa e spettacolare attività. Nella scuola di pattinaggio sul ghiaccio del Mediolanum Forum si accolgono bambini dai quattro anni fino all'età adulta, e tutti gli iscritti vengono suddivisi nelle varie categorie definite dalla Federazione Italiana Sport del Ghiaccio. Nella pista ghiaccio si praticano diverse specialità: Artistico maschile e femminile, Danza su Ghiaccio, Artistico Coppie e Sincronizzato.

Presso l'ambulatorio Fisioterapico situato all'interno del Mediolanum Forum prosegue il progetto sperimentale gratuito con alcuni ragazzi provenienti dalla comunità terapeutica "Cascina Cantalupa" del Dipartimento di Salute Mentale dell'Ospedale San Paolo di Milano, che hanno potuto beneficiare anche nel 2021 di sedute di massaggi e trattamenti massoterapici effettuati da personale qualificato dell'Area Multisport. Altri ospiti della Comunità Cantalupa hanno continuato a svolgere attività motoria a prezzo agevolato, presso la palestra del Mediolanum Forum, seguiti e aiutati dagli istruttori fitness e dagli educatori della Comunità.



L'allenamento infatti aumenta l'autonomia dei ragazzi e migliora il loro benessere psicofisico.

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

Rinnovata anche nel 2021 l'affiliazione all'Università di Pavia, Facoltà di Scienze Motorie, che offre la possibilità a studenti laureandi in Scienze Motorie di fare uno stage presso l'Area Multisport, sotto la supervisione di un tutor aziendale.

Rimane obbligatorio il sistema di prenotazioni on line per i clienti dell'Area Multisport, al fine di garantire il rispetto del numero massimo di utenti previsto dai protocolli specifici emanati dalle autorità per le singole attività.

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

Nato nel 2003, con la denominazione Teatro della Luna, è il primo teatro in Italia progettato per ospitare i grandi musical con le loro imponenti scenografie.

Nel febbraio 2020 è stato annunciato il cambio di denominazione del Teatro della Luna in Teatro Repower, a seguito di un accordo di titolazione con Repower Italia, Gruppo Svizzero attivo nel settore energy da oltre 100 anni.

Il perdurare dello stato d'emergenza sanitaria e i DPCM che si sono susseguiti nei primi mesi del 2021 hanno determinato la chiusura dei teatri in tutta Italia fino al 26 aprile.

Tutta la programmazione prevista al Teatro Repower per il periodo gennaio-aprile 2021, di conseguenza, è stata rinviata in un primo momento all'autunno. L'incertezza del contesto epidemiologico generale, unitamente alle capienze ancora ridotte nel periodo estivo e alla mancanza di prospettive certe per la presenza degli spettatori, hanno determinato, in accordo con le produzioni, un ulteriore rinvio degli spettacoli all'inizio del 2022; le capienze consentite, infatti, sono tornate al 100% solo a partire dalla metà del mese di ottobre.

Tra maggio e giugno, oltre a un saggio di danza, il Teatro Repower è stato set per le riprese di uno spot televisivo e dello speciale dedicato a Compagnia della Rancia andato in onda su Rai 5 nel mese di novembre.

Il Teatro Repower è stato scelto da Freemantle, produzione del programma televisivo X-Factor, come sede dei Live dell'edizione 2021 dello show in onda su Sky Uno, grazie all'elevata possibilità di personalizzazione e alla logistica degli spazi interni ed esterni. Il teatro, in 60 giorni di lavoro a partire da fine agosto, è stato quasi totalmente smontato e riallestito per una superficie di 4.000 mq. Intorno al teatro, si è sviluppata la "Cittadella" di X Factor 2021: quasi 5.000 mq di spazi che hanno ospitato produzione, montaggio, camerini, attrezzatura, sala ballo, sartoria e tutto ciò che è stato necessario alla realizzazione dei sei spettacolari Live Show, tutti i giovedì dal 28 ottobre al 2 dicembre. Sono state oltre 500 le persone, tra dipendenti e fornitori, che ogni giorno hanno lavorato, nel pieno rispetto di tutti i protocolli di sicurezza, alla produzione del programma.

La prima riapertura con capienza normale è stata quella dello spettacolo di Andrea Pucci "Ridiamo... Almeno a Capodanno", il 31 dicembre, che ha registrato il tutto esaurito.

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

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

A causa del perdurare dello stato d'emergenza sanitaria occorso nel 2021, l'attività di progettazione e pre-produzione di Compagnia della Rancia è ripresa pertanto a primavera, con un tentativo di pianificazione dei mesi successivi. La persistenza del limite di capienza e del distanziamento, unitamente all'incertezza di prospettive per i mesi autunnali, ha però determinato, giunti al periodo estivo, un nuovo cambiamento di programmazione. Le produzioni, che coinvolgono un numero significativo di artisti e tecnici (*Once-Una volta nella vita* e *Grease*), sono state quindi rinviate al 2022 e si è scelto di riportare in scena – anche all'aperto e nelle scuole - alcuni spettacoli di repertorio come quelli del Teatro Ragazzi (*Cenerentola*, teatro dei burattini con *Pinocchio*, *Fiabe Marchigiane*, *Favole Fa*), allo scopo di riavvicinare gradualmente il pubblico all'esperienza teatrale e rinforzare la presenza territoriale e la funzione socio-culturale di Compagnia della Rancia a Tolentino e nelle Marche.

### ***Nuove produzioni***

L'estate, inoltre, è stata occasione di test e di sviluppo per la produzione del musical *Dimmi Addio Domenica*, titolo del repertorio di Andrew Lloyd Webber che vede in scena un'attrice cantante e una pianista.

È la prima versione italiana del musical *Tell me on a Sunday* composto nel 1979, prodotto da Rancia su licenza di The Really Useful Group Ltd. Come da tradizione è stato proprio un musical a inaugurare la programmazione del Teatro Vaccaj di Tolentino: una riapertura attesa, desiderata, sostenuta in sicurezza dallo stesso Comune - nel rispetto di tutte le norme sul palcoscenico e in sala - con uno spettacolo di teatro musicale che gli spettatori hanno potuto scoprire e apprezzare come proposta di raffinata qualità e tradizione internazionale. Il musical ha debuttato proprio nel weekend di ottobre in cui è stato consentito il ritorno al 100% della capienza, registrando purtroppo un risultato decisamente inferiore allo storico e alle aspettative e riscontrando da parte degli spettatori ancora molta diffidenza nel tornare a teatro senza distanziamento. Riportare un allestimento a Tolentino ha generato un virtuoso indotto nel settore ospitalità e ristorazione e sono stati privilegiati fornitori marchigiani sia per la costruzione della scenografia sia per i service audio-luci.

Anche per la prosa la Compagnia ha scelto di co-produrre uno spettacolo con due interpreti, con Saverio Marconi come protagonista. L'attore e regista, direttore artistico di Compagnia della Rancia, ha festeggiato così i suoi 50 anni di carriera



con un titolo importante come *Lear*, con la drammaturgia di Gabriela Eleonori tratta dalla celebre opera di William Shakespeare, che firma anche la regia. Anche questo spettacolo ha avuto tra gli obiettivi quello di animare l'offerta culturale nelle Marche e, insieme a *Dimmi Addio Domenica*, è stato inserito nella rassegna di AMAT "Platea d'Autunno".

#### *Teatro per le scuole e per i più piccoli e giovani artisti*

**Rancia Verdeblu-Teatro Ragazzi** è la divisione che si occupa di teatro per bambini e ragazzi, grazie alla creatività e alla trentennale esperienza di Ada Borgiani. Spettacoli originali, realizzati con cura.

Compagnia della Rancia pone sempre particolare attenzione alle iniziative dedicate alle scuole e ai più piccoli insieme alle loro famiglie. Il settore del teatro per le scuole e per i più piccoli è stato ed è tuttora fortemente penalizzato. La compagnia ha pertanto cercato di sostenere la ripresa di queste attività, oltre alla programmazione, con repliche del musical *Cenerentola* (trasformata con successo in un piccolo musical nel repertorio di Compagnia della Rancia con la firma di Saverio Marconi) e spettacoli del Gran Teatro dei Burattini.

All'inizio del 2021, confidando di poter riprendere in breve l'attività in presenza, Compagnia della Rancia ha programmato alcune rappresentazioni de *La testa del chiodo*, con filastrocche di Gianni Rodari in musica. Nell'avvicinarsi alle date previste a marzo, la situazione sanitaria è sensibilmente peggiorata. Ne è nata una proposta realizzata appositamente per le scuole "a distanza" (dedicata agli alunni della scuola primaria) attraverso una selezione dei brani dello spettacolo appositamente studiati per mantenere l'attenzione dei bambini anche in video e a permetterne l'interazione.

L'iniziativa ha coinvolto 89 classi (44 nelle Marche e 45 in Lombardia, dove ha collaborato con l'ufficio scuole di Teatro Repowered) e circa 2000 bambini .

Nell'autunno 2021 la situazione del teatro per le scuole dell'infanzia e primaria è peggiorata non permettendo a Compagnia della Rancia di organizzare matinée. Per mantenere comunque vivo il rapporto con le scuole perlomeno a Tolentino, nel mese di dicembre è stato portato direttamente negli istituti comprensivi un progetto di educazione all'ascolto attraverso l'animazione teatrale, *Murel sente tutto*, in una speciale versione natalizia. Versione che ha coinvolto 400 bambini della scuola dell'infanzia e primaria.

#### *Altre attività*

La promozione del territorio rappresenta un cardine fondamentale dell'attività di Compagnia della Rancia, protagonista su *Rai 5* di una puntata di *Apprendisti stregoni* (ora disponibile su Rai Play) che ha preso forma in lunghi mesi grazie a uno stimolante confronto con il team di Rai5 e alla condivisione di materiali d'archivio video- fotografici e di memorie, racchiudendo quasi quarant'anni di persone, ricordi, spettacoli in 50 minuti. Le riprese sono state realizzate al Teatro Vaccaj di Tolentino, alla Mostra Permanente presso il Castello della Rancia e al Teatro Repower: luoghi che sono stati e sono protagonisti di momenti

indimenticabili, dove si è vissuta e si continua a vivere non solo l'eccezionalità degli spettacoli in scena, ma anche la quotidianità familiare che rende eccezionale l'esperienza di Compagnia della Rancia.

La puntata è stata anche l'occasione per valorizzare le bellezze artistiche e paesaggistiche di Tolentino, conosciuta in tutto il Paese proprio per la presenza di Compagnia della Rancia, come la "piccola Broadway italiana", sede privilegiata di debutti nazionali.

Insieme a Saverio Marconi, il racconto si è snodato anche attraverso le voci di Michele Renzullo, Fabrizio Angelini, Giampiero Ingrassia, Gillian Bruce, Mauro Simone, Giulia Ottonello e del giovane protagonista di *Grease* Simone Sassudelli: ciascuno di essi ha porta con sé simbolicamente, nei racconti pieni di emozione, anche quelli di oltre 1500 compagni di viaggio - artisti, tecnici, team creativi – che hanno collaborato e collaborano con Compagnia della Rancia.

Il 6 giugno 2021 al Teatro Vaccaj è stata inaugurata la mostra *Happening per 40 primavere*, in celebrazione dei 40 anni di attività del Centro Teatrale Sangallo, scuola di recitazione del Comune di Tolentino.

Attraverso la testimonianza di locandine degli spettacoli prodotti, gigantografie, filmati, costumi, attrezzeria di scena, si è potuto conoscere un'esperienza lunga "40 primavere" e unica nel territorio.

La mostra è stata anche un modo per conoscere il Teatro Vaccaj, osservandolo da punti di vista di solito preclusi ad un "normale" spettatore. Sono stati gli stessi giovani formati dal Centro Teatrale Sangallo ad accompagnare i visitatori, raccontando anche la storia del "luogo" in tutti i suoi aspetti e nel pieno significato legato alla comunità.

Nel mese di novembre, Compagnia della Rancia ha collaborato con BSMT – (The Bernstein School of Musical Theatre) e Universal Pictures per il lancio del film *Caro Evan Hansen*, scritto da Steven Levenson e vincitore del Tony Award, con musiche e testi di Benj Pasek & Justin Paul (*La La Land*, *The Greatest Showman*). Oltre 100 allievi della BSMT, coordinati da Mauro Simone, vice Direttore della BSMT, hanno prestato le loro voci per la realizzazione di una speciale versione italiana del brano *You Will Be Found (Ti troverà)*. Gli allievi si sono esibiti davanti a un'ospite d'eccezione, la *content creator* Martina Socrate, invitata come rappresentante di una generazione, sempre più combattuta tra la tentazione d'isolamento e la fatica di condividere problemi e preoccupazioni. Compagnia della Rancia ha promosso e sostenuto questa collaborazione per far sì che la forza comunicativa di una canzone come *Ti troverà* diventasse occasione di sensibilizzazione e condivisione di temi attuali e necessari.

Nonostante le difficoltà dovute alla pandemia, *Pinocchio il Grande Musical* ha visto la luce, tradotto nelle diverse e rispettive lingue, in Germania al Luisenburg-Festspiele di Wunsiedel e in Polonia al Teatro Rozrywki di Chorzów; entrambe le produzioni, previste per il 2020, erano state rinviate a causa dell'emergenza sanitaria.

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

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

Nel 2021 l'attenzione all'ambiente del gruppo Bastogi si è concretizzata soprattutto in azioni per il contenimento degli impatti ambientali delle sue attività e e nel sostegno di iniziative per il consumo critico e lo sviluppo territoriale sostenibile.

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

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

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

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

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

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

A conferma della bontà di questa scelta, una serie di edifici realizzati hanno ottenuto o si candidano ad ottenere certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

Tra queste, si segnala la certificazione LEED® e WELL®, livello Gold, dell'edificio "U1" e LEED®, livello Gold, per quanto riguarda l'edificio "U3". Entrambi gli edifici sono stati recentemente ultimati e consegnati.

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

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

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

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

Nel 2021 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'85,16%. Nel 2021 sono stati prodotti 2.283,81 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,48% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,52% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.795,51 MWh, il 14,50% del fabbisogno complessivo del comparto.

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

Nel 2021 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 255 TEE relativi all'anno 2020. Questi titoli sono poi stati ceduti a una società specializzata nel mercato energetico.

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

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

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

Nel 2021 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.390 KWh [msocom\\_1#\\_msocom\\_1](#) al mese. Nel periodo tra marzo 2021 e febbraio 2022, l'impianto ha prodotto complessivamente 16.689 KWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di 8.678,28 Kg di CO<sub>2</sub> rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali<sup>8</sup> per produrre la stessa quantità di energia.

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

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

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2022, il risparmio complessivo stimato è stato di 91.746,28 kg di CO<sub>2</sub>.

Un ulteriore importante contributo alla produzione di energie rinnovabili arriverà dagli impianti fotovoltaici collocati negli edifici "U1" e "U3".

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

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

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO<sub>2</sub> tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione<sup>9</sup>. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

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

### *Mobilità sostenibile e riduzione del traffico*

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

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

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di connessione autostradale, che semplificano ulteriormente i collegamenti tra l'area di Milanofiori Nord e la città di Milano. Nel 2020 sono stati prospettati al Comune di Assago e alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle, approfonditi studi sul traffico e nuove soluzioni viabilistiche.

---

<sup>9</sup> Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Nel 2021, il Comune di Assago ha esaminato la proposta di Milanofiori 2000, esprimendo una valutazione positiva. Al momento sono in fase di approfondimento da parte del Comune di Assago le procedure amministrative per permettere la progettazione e per l'esecuzione di tale viabilità di connessione autostradale.

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

### *Ambiente*

Nel 2021 il Gruppo Brioschi ha deciso di non procedere alla presentazione della proposta finale del progetto relativo al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale dell'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti e ha comunque consentito a Brioschi di approfondire, con riferimento alle più recenti tecnologie e strategie, diversi aspetti legati alla sostenibilità ambientale e alla rigenerazione urbana.

Nel corso dell'anno, è stato approvato il progetto operativo di bonifica per il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano). Nel mese di novembre è stata presentata un'istanza di aggiornamento del titolo abilitativo, indispensabile per poter procedere con la gara e la successiva realizzazione.

Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

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

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

L'albergo utilizza esclusivamente detersivi biodegradabili e propone ai clienti la possibilità di scegliere se riutilizzare le lenzuola e gli asciugamani nelle camere. Il ristorante dell'H2C Hotel predilige i prodotti biologici e a km 0.



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

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

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

Ai Frigoriferi Milanesi è stato installato un nuovo gruppo frigo raffreddato ad aria con un recuperatore di calore che nella modalità con recupero del calore, il gas refrigerante caldo lascia il compressore ed entra nello scambiatore di calore dove l'energia nel gas refrigerante si trasferisce ad un circuito autonomo destinato alla produzione dell'acqua calda. Il refrigerante viene così pre-raffreddato prima di entrare nella sezione condensante, riducendo l'energia richiesta ai ventilatori e migliorando ulteriormente l'efficienza energetica.

L'acqua calda recuperata viene erogata nel circuito secondario di riscaldamento e viene utilizzata per il riscaldamento degli ambienti deposito e caveau per il mantenimento della temperatura e umidità nella stagione estiva.

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

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

#### *Riforestazione e biodiversità*

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

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



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

### *La coltivazione naturale*

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

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

Nel 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società collegate, circa 2.910 q. tra fieno, mais e frumento, tutti destinati all'alimentazione animale.

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

Infatti, nel gennaio 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha ottenuto la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI). Nel 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha costituito un'A.T.I., insieme a Cascina Sant'Alberto, Formattart e alla Cooperativa Madre terra, per partecipare al bando per la gestione quinquennale del MUSA – Museo Salterio – Officina del gusto e del paesaggio di Zibido San Giacomo, bando che si è aggiudicata nel gennaio 2022.

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

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

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

### *Il forno artigianale*

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

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

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

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

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

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

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

Nel 2021 il gruppo Bastogi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

La società Varsity ha concesso in comodato gratuito il suo immobile denominato "Cava" all'Associazione Salvambiente di Trezzano s/N che ha provveduto a effettuare vari interventi di pulizia del verde, con messa in sicurezza delle sponde grazie all'intervento dei suoi volontari, ha coinvolto due associazioni canoistiche per l'effettuazione di corsi e attività collegate nelle acque del lago, e consente la fruizione degli spazi alla cittadinanza garantendo un presidio. Orto Collettivo, piantumazione volontaria, osservazioni astronomiche, campane tibetane e altro, sono alcune delle tante iniziative che l'Associazione ha organizzato e organizza alla cava così come al vicino Parco del Centenario di proprietà pubblica.

Varsity ha dato la possibilità ad un ex carcerato in difficoltà di fruire di un appartamento in comodato d'uso gratuito, la società Bright gli ha invece permesso di svolgere una borsa lavoro finanziata dal comune di Saronno da maggio a novembre 2021.

Nel 2021 Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava ([www.nph-italia.org](http://www.nph-italia.org)) uno spazio in Piazza degli Incontri

a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store. I fondi raccolti sono stati destinati al progetto di prossimità territoriale “SOS spesa” (in aiuto alle famiglie bisognose, agli anziani soli e ai bambini accolti nelle comunità per minori), all’ospedale pediatrico Saint Damien di Haiti e a sostegno delle vittime del terremoto di Haiti del 14 agosto 2021.

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

Nel 2021 Milanofiori 2000 ha concesso all’associazione Pane Quotidiano Onlus ([www.panequotidiano.eu](http://www.panequotidiano.eu)), a titolo di comodato d’uso gratuito, una porzione di edificio ad uso magazzino.

Professionisti del Gruppo Brioschi hanno supportato in diverse forme la cooperativa “Il frantoio del Parco” ([www.chicomendes.it/frantoio-del-parco](http://www.chicomendes.it/frantoio-del-parco)) per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.

È proseguita la collaborazione con il Consorzio Almeno 331 la Cooperativa Sociale di Comunità di Trezzano sul Naviglio e con Rimaflo (www.rimaflo.it)

Alcuni dipendenti hanno collaborato con il consorzio GOEL – il Gruppo Cooperativo della Locride (www.goel.coop) che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un’opposizione attiva alla ‘ndrangheta.

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

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

All’interno degli uffici del Gruppo Bastogi vengono raccolti tappi in plastica che nel 2021 sono stati donati all’associazione di volontariato Confraternica della Misericordia di Piacenza.

La Cascina Sant’Alberto e la Società Agricola Sant’Alberto hanno affiancato due enti del Terzo settore, l’associazione Formattart-ETS e la cooperativa sociale Terra Madre, nel finalizzare una proposta al comune di Zibido San Giacomo, Parco agricolo Sud, per l’aggiudicazione, ottenuta nel 2022, della gestione del Museo Salterio-MUSA. Il MUSA, ecomuseo nato grazie ad un contributo di Fondazione Cariplo nel 2015 in occasione di EXPO con vocazione multidisciplinare sui temi del gusto e del paesaggio. Sono previste attività culturali d’inclusione sociale, educazione ambientale e formazione al lavoro.

La Bastogi sostiene la Civica Scuola di musica Antonia Pozzi di Corsico affiancandoli nella stesura di progetti destinati a rispondere a bandi pubblici e nell’attività di raccolta fondi.

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

## Iniziative di raccolta fondi e di sensibilizzazione

I Frigoriferi Milanesi hanno ospitato la serata “Emotion for change” organizzata da Altreconomia, la casa editrice che tratta tematiche inerenti all'economia solidale e trasformativa.

In questa occasione l'Editore ha avuto modo di ritrovare i propri lettori, condividere pensieri, lanciare la nuova campagna di abbonamenti e offrire nuovi spunti di riflessione. In chiusura di serata un magnifico concerto d'archi con Sara Michieletto, primo violino della Fenice di Venezia accompagnata da Giorgio Schiavon.

Arché Convivio è la charity dinner che Fondazione Arché organizza ogni anno per sostenere progetti di solidarietà sociale. Palazzo del Ghiaccio ha ospitato l'ultima edizione di Arché Convivio con l'intervento di Anty Pansera, storica dell'arte e Riccardo Balbo, presidente della Fondazione Riccardo Morelli, che si sono confrontati su una lettura sociale del design sotto la conduzione di Orsetta Borghero. Durante la serata si è tenuta un'asta con oggetti di moda e design. Il ricavato della cena e dell'asta è stato devoluto al progetto di Impresa Sociale Porta Fortuna, un luogo teso a generare opportunità di lavoro per le donne. Porta Fortuna sarà a Quarto Oggiaro nella periferia nord ovest di Milano e si muoverà su 4 direttrici: una trattoria sociale, una casa della comunità con servizi sanitari territoriali, un asilo nido per l'infanzia, una comunità di accoglienza per mamme e bambini. Frigoriferi Milanesi ha sostenuto l'evento concedendo gli spazi del Palazzo del Ghiaccio al solo costo delle spese vive e una donazione a supporto del progetto di impresa Sociale Porta Fortuna.

- 40 anni positivi. Miti e tabù sul virus dell'HIV

A 40 anni dal primo caso di HIV, la mostra ospitata dal 12 novembre al 5 dicembre 2021 presso la Galleria dei Frigoriferi Milanesi, raccontava la storia dell'impatto dell'HIV fin dai suoi esordi con le opere di grandi artisti e i volti di tutti i personaggi della musica, della letteratura e dello spettacolo che hanno lottato contro lo stigma sociale. Tra questi **Rock Hudson, Pier Vittorio Tondelli, Freddie Mercury, Magic Johnson, Bruce Richmann e Gareth Thomas**. Promossa e organizzata da Milano Check Point, con il supporto di ALA Milano Onlus, Anlaids sez. Lombarda, ASA Milano Onlus, CIG – Arcigay Milano, Fondazione LILA Milano Onlus NPS Italia Onlus e Simit Lombardia. Frigoriferi Milanesi ha supportato l'evento applicando una tariffa calmierata di affitto e divulgando la mostra tramite i suoi canali social.

## Rapporti con associazioni

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

## **Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2021**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, Vi proponiamo di destinare il risultato d'esercizio pari a 10.415.328 euro come segue:

- il 5% pari a 520.766 euro a riserva legale;
- il residuo, pari a 9.894.562 euro a riserva per utili a nuovo.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi



## **160° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2021**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2022)**

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 31 dicembre 2021\*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	26.377	27.611
Proventi e altri ricavi	2	15.804	5.197
- di cui non ricorrente		13.271	0
Variazione delle rimanenze	3	43.645	29.435
Costi per acquisto di beni	4	(1.752)	(1.026)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(44.817)	(33.683)
Altri costi per servizi	6	(14.369)	(14.751)
- di cui non ricorrente		(230)	0
Costi per godimento beni di terzi	7	(126)	(163)
Costi per il personale	8	(9.300)	(9.050)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(7.977)	(8.175)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	10	(653)	(23)
Altri costi operativi	11	(5.282)	(4.906)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>1.550</b>	<b>(9.534)</b>
Risultato da partecipazioni	12	0	(11)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	13	(49)	(27)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(6.298)	(6.912)
- di cui non ricorrente		464	0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(4.797)</b>	<b>(16.484)</b>
Imposte dell'esercizio	15	2.417	686
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(2.380)</b>	<b>(15.798)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		2.452	(9.834)
Azionisti Terzi		(4.832)	(5.964)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	16		
Base		0,022	(0,089)
Diluito		0,022	(0,089)

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



## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2021

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(15.798)</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(100)	(16)
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	2.116	1.186
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>2.016</b>	<b>1.170</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>(364)</b>	<b>(14.628)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	3.448	(9.231)
Azionisti terzi	(3.812)	(5.397)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021\*

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	65.251	69.425
Investimenti Immobiliari	18	113.739	119.571
Attività immateriali	19	249	225
Partecipazioni	20-21-22-23	142	129
Crediti verso società correlate	24	2.144	2.154
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	3.182	1.320
Attività per imposte anticipate	26	3.552	3.681
		<b>188.259</b>	<b>196.505</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	27	210.120	173.107
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	8.931	8.211
Crediti verso società correlate	30	46	56
Altri crediti ed attività correnti	31	23.948	6.193
Disponibilità liquide	32	14.600	9.538
		<b>257.662</b>	<b>197.122</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	33	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>445.981</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 50.

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>31 dic 2021</b>	<b>31 dic 2020</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	34		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(9.641)	(10.496)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(31.456)	(21.622)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(2.455)	(3.451)
Utile (perdita) dell'esercizio		2.452	(9.834)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>9.495</b>	<b>5.192</b>
Capitale e riserve di terzi	35	40.069	45.289
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>49.564</b>	<b>50.481</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	231.043	161.916
Passività da leasing	38	42.559	40.869
Fondo rischi ed oneri	39	9.562	9.897
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.982	4.760
Passività per imposte differite	41	15.729	19.292
Altre passività non correnti	42	14.224	17.498
		<b>318.099</b>	<b>254.232</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	16.715	32.953
Passività da leasing	38	5.187	3.612
Debiti commerciali	44	36.286	33.413
Debiti tributari	45	4.953	4.069
Debiti verso società correlate	46	692	674
Altri debiti e passività correnti	47	14.485	14.253
		<b>78.318</b>	<b>88.974</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>396.417</b>	<b>343.206</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>445.981</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 50.

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

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

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

	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	2.452	996	3.448	(3.812)	(364)
Vendita azioni proprie	0	855	0	0	0	855	0	855
Altre variazioni - cessione Camabo Bologna	0	0	0	0	0	0	(1.408)	(1.408)
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(29.004)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>9.495</b>	<b>40.069</b>	<b>49.564</b>

## Rendiconto finanziario consolidato\*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2021	31 dic 2020
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		(2.380)	(15.798)
Svalutazioni di partecipazioni	12	0	11
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	13	49	27
Oneri finanziari	14	7.454	7.456
Proventi finanziari	14	(1.156)	(544)
Imposte sul reddito	15	(2.417)	(686)
Ammortamenti e svalutazioni	9	7.977	8.175
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-11-12	520	1.573
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	(927)	499
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate		1.024	(2.317)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(38.075)	(29.934)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(18.657)	(2.790)
Incremento (decremento) delle passività correnti		6.362	4.571
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(2.743)	(641)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(42.969)</b>	<b>(30.398)</b>
Oneri finanziari corrisposti		(7.160)	(6.397)
Imposte sul reddito corrisposte		(387)	(322)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(50.516)</b>	<b>(37.117)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.202)	(1.592)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	(6)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(121)	(100)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	18	2.711	3.150
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>1.388</b>	<b>1.452</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento delle passività finanziarie		61.876	29.893
Variazioni delle passività finanziarie		(8.541)	(3.073)
Riacquisto azioni proprie da parte di controllata		0	(262)
Cessioni azioni proprie		855	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>54.190</b>	<b>26.558</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>5.062</b>	<b>(9.107)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>9.538</b>	<b>18.645</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>14.600</b>	<b>9.538</b>

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

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

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

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2021	di cui parti correlate	31 dic. 2020	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.377	6	27.611	5
Proventi e altri ricavi	15.804		5.197	
- di cui non ricorrente	13.271		0	
Variazioni delle rimanenze	43.645		29.435	
Costi per acquisto di beni	(1.752)	(1.121)	(1.026)	(467)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.817)		(33.683)	
Costi per servizi	(14.369)	(3.650)	(14.751)	(3.284)
- di cui non ricorrente	(230)			
Costi per godimento beni di terzi	(126)		(163)	
Costi per il personale	(9.300)	(1.494)	(9.050)	(1.359)
Ammortamenti e svalutazioni	(7.977)		(8.175)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)		(23)	
Altri costi operativi	(5.282)		(4.906)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.550</b>	<b>(6.259)</b>	<b>(9.534)</b>	<b>(5.105)</b>
Risultato da partecipazioni	0		(11)	(11)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	(49)	(27)	(27)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.298)	27	(6.912)	41
- di cui non ricorrente	464		0	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(4.797)</b>	<b>(6.281)</b>	<b>(16.484)</b>	<b>(5.102)</b>
Imposte dell'esercizio	2.417		686	
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(6.281)</b>	<b>(15.798)</b>	<b>(5.102)</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 (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 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).

Con efficacia 15 dicembre 2021 la controllata Sintesi, operante nel settore immobiliare, è stata oggetto di scissione totale a favore della Capogruppo e delle società controllate Varsity e Castello di Cassino. Dall'operazione non deriva alcuna variazione del perimetro di consolidamento e pertanto non si segnalano effetti sul presente bilancio consolidato.

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

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2021 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale" della Relazione sulla gestione, il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato solo il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, in maniera importante l'andamento delle diverse attività operative, generando, soprattutto nell'ambito del comparto immobiliare, una



situazione di tensione finanziaria. In tale contesto il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate con aggravamento dell'attuale tensione finanziaria.

In tale scenario, ed in considerazione degli impegni in essere della Capogruppo a favore del gruppo Brioschi, il mancato perfezionamento delle cessioni di cui in precedenza rappresenta una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale. A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" da parte del gruppo Brioschi possa concludersi nella prima metà del 2022.

In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti (incluso l'incasso dell'indennizzo del carcere di Bollate avvenuto nel mese di marzo 2022), (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 14,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021 di cui 0,1 milioni di euro relativi a Bastogi Spa) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2022.

## **Schemi di bilancio**

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

## **Principi di consolidamento**

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

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

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

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2021.

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

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

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

### ***Aggregazioni di imprese***

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

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

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);

- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2);
- Leasing (IFRS 16).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Riconoscimento dei ricavi**

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

eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.

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

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

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

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

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases" efficace dall'1 gennaio 2019. I contratti di locazione stipulati dal Gruppo, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (il Gruppo agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

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

Le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

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

Ricavi da attività di intrattenimento - I ricavi da attività di intrattenimento riguardano principalmente gli eventi ospitati di natura sportiva e musicale, i ricavi per sponsorizzazioni ("advertising") oltre che le produzioni teatrali. Con riferimento agli eventi ospitati, gli accordi con i clienti prevedono generalmente una molteplicità di obbligazioni contrattuali che vanno dalla

concessione del diritto di utilizzo degli spazi alla fornitura di una serie di servizi accessori, alcuni dei quali necessari per permettere la fruizione degli spazi polifunzionali, che contribuiscono alla produzione dell'evento. I ricavi da advertising prevedono generalmente anch'essi una pluralità di obbligazioni contrattuali caratterizzate di solito dalle medesime modalità di riconoscimento ("over time"). In alcuni casi gli accordi commerciali prevedono dei corrispettivi non monetari nella forma di contributo di asset da parte del cliente, anche se generalmente di importo non significativo.

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

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

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

### **Interessi e oneri finanziari**

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

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

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

### **Imposte**

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

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

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le



differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

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

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

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

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

La capogruppo Bastogi e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2019-2021 al consolidato fiscale nazionale, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

### **Utile per azione**

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

### **Immobili, impianti e macchinari**

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

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



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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

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

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

## Leasing

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

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio

dell'eventuale opzione di acquisto se il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi unicamente a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

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

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

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

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

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

## Investimenti immobiliari

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

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

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

## Attività immateriali

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

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

## Perdita di valore di attività

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

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

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

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

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

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di

iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,10% ed il 13,00%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,0% ed il 7,5%.

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

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

## **Rimanenze**

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

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

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

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

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

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

## **Crediti**

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

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

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

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

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

## **Disponibilità liquide**

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

## **Attività non correnti detenute per la vendita**

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

## Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo Bastogi ha deciso di differire l'applicazione del modello di hedge accounting secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

## Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al fair value, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

### **Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro**

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

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

### **Debiti commerciali**

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

### **Stime ed assunzioni**

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

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla attuale situazione legata alla pandemia Covid e dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

### **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 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 al 31 dicembre 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 al 31 dicembre 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 connesse, 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 effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

### **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia**

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2021, si segnala quanto riportato nel seguito.

*Emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari:* disciplina il trattamento contabile dei proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l'uso. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*Emendamento allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali:* tratta dei contratti onerosi e dei costi di adempimento di un contratto. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*Emendamento all'IFRS 3 - Aggregazioni aziendali:* Riferimento al quadro concettuale. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*Miglioramenti annuali agli IFRS - ciclo 2018-2020.* Obbligatori per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*IFRS 17 - Contratti assicurativi.* Prima applicazione del principio obbligatoria per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

*Emendamento allo IAS 1 - Presentazione del bilancio e Dichiarazione 2 sulla pratica degli IFRS:* tratta dell'informativa sulle politiche contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che

hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori: tratta della definizione di stime contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

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

## Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

## Altre informazioni

### Rapporti con la Pubblica Amministrazione

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

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi Ricevuti	Data incasso	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Compagnia della Rancia srl	Ministero della Cultura	1.985	09/12/2021	Contributo VVFF su spese 2020
	Ministero della Cultura	4.535	16/12/2021	Assegnaazione Contributo ministeriale su Spettacoli "estate all'aperto" anno 2021
	Ministero della Cultura	19.169	17/12/2021	Assegnaazione integrazione Contributo anno 2021 (importo netto r/a incassato euro 18.400,00)
	Ministero della Cultura	167.237	17/12/2021	Acc.to Contributo anno 2021 per Imprese produzione Teatrale (importo netto r/a incassato euro 160.545,09)
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	17.075	31/12/2021	Credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi – Articolo 1, commi da 1051 a 1063, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021)
Milanofiori Energia spa	GSE - Gestore Servizi Energetici spa	57.825	08/11/2021	Assegnaazione n. 225 Titoli di Efficienza Energetica (TEE - Certificati Bianchi) con comunicazione del 09/06/2021
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea tramite Regione Lombardia	8.700	05/03/2021	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	7.975	08/03/2021	Imboschimento terreni agricoli
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	4.012	25/06/2021	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	703	28/06/2021	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	34.606	30/07/2021	Finanziamento nazionale RPU - campagna 2021 ambito PAC Politica Agricola Comune
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	834	08/10/2021	Finanziamento nazionale RPU - campagna 2021 ambito PAC Politica Agricola Comune
<b>TOTALE</b>		<b>324.656</b>		

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

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
All Events spa	Agenzia delle Entrate	66.870	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	66.870	24/06/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
	Ministero della Cultura	135.712	04/10/2021	Contributi in conto esercizio - contributo a fondo perduto relativo al Decreto Ministeriale n. 107 del 03/03/2021 - Misure di ristoro e sostegno nel settore della musica dal vivo e degli artisti
	Ministero della Cultura	9.998	17/11/2021	Contributi in conto esercizio - contributo a fondo perduto relativo al Decreto Ministeriale n. 162 del 16/04/2021 - Sostegno degli organismi operanti nello spettacolo dal vivo
Bright srl	Agenzia delle Entrate	8.587	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	8.587	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
Compagnia della Rancia srl	SIAE - Società Italiana degli Autori ed Editori	6.383	22/02/2021	Liquidazione per ripartizione straordinaria DOR a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19
	Agenzia delle Entrate	21.555	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	21.555	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
	Regione Marche	5.691	22/06/2021	Fondo Emergenza Cultura DL 157 del 2020
	Regione Marche	56	13/12/2021	Restituzione ritenute applicate su contributi regionali erogati "Fondo Emergenza Cultura" L.R. 20/2020
Castello di Cassino srl	Agenzia delle Entrate	2.000	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	2.000	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
Forum ssdri	Agenzia delle Entrate	4.786	25/05/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport	800	04/06/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 destinati a ASD/SSD - prima tranche
	Agenzia delle Entrate	4.786	24/06/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport	2.200	15/10/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 destinati a ASD/SSD - seconda tranche
	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport	2.500	22/12/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 destinati a ASD/SSD - terza tranche
	FISG - Federazione Italiana Sport del Ghiaccio	317	31/12/2020	Contributo Covid-19 per l'anno 2021 affiliati FISG
Forumnet spa	Ministero della Cultura	9.998	12/11/2021	Contributi in conto esercizio - contributo a fondo perduto relativo al Decreto Ministeriale n. 162 del 16/04/2021 - Sostegno degli organismi operanti nello spettacolo dal vivo
Frigoriferi Milanesi srl	Agenzia delle Entrate	24.107	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	24.107	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
H2C Gestioni srl	Fondo ristorazione - Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali	998	25/02/2021	Sovvenzione contributo in conto interessi - fondo ai ristoratori per recupero costi
	Fondo ristorazione - Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali	111	31/03/2021	Sovvenzione contributo in conto interessi - fondo ai ristoratori per recupero costi
	Agenzia delle Entrate	90.571	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	90.571	24/06/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
	Ministero del Turismo	10.000	30/12/2021	Contributo in favore delle imprese turistico-ricettive ai sensi articolo 6 decreto Ministero del Turismo 24/08/2021 prot. SG/243
Infrafin srl	Agenzia delle Entrate	2.000	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	2.000	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
Milanofiori Agency srl	Agenzia delle Entrate	11.173	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	11.173	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Open Care Restauri srl in liq. (*)	Agenzia delle Entrate	8.115	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	8.115	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
Spettacoli Internazionali srl	SIAE - Società Italiana degli Autori ed Editori	1.308	22/02/2021	Liquidazione per ripartizione straordinaria DOR a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19
Varsity srl	Agenzia delle Entrate	25.796	19/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 41/2021 articolo 1
	Agenzia delle Entrate	25.796	26/04/2021	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto-legge n. 73/2021
<b>TOTALE</b>		<b>717.192</b>		

(\*) società chiusa in data 17/12/2021

Per completezza informativa si segnala che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio 2021 il Consiglio di gestione del Fondo di Garanzia, tramite Banca del Mezzogiorno Mediocredito Centrale Spa (Gruppo Invitalia Spa), ha ammesso le operazioni poste in essere da alcune società del Gruppo Bastogi all'intervento del Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ai sensi ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96, nonché al Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese - sezione speciale istituita ai sensi dell'art. 56 comma 6 DL n. 18 del 17/03/2020, come esposto nel seguito:

Valori espressi in euro

Società Ammessa	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Costo garanzia ricevuta	Importi garantiti	Data di ammissione	Ulteriori informazioni e riferimenti
Bastogi spa	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	125.180	3.500.000	30/04/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del finanziamento di 3.500 migliaia di euro stipulato nel giugno 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 3.150 migliaia di euro)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	176.253	4.928.000	26/01/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del leasing finanziario di 4.928 migliaia di euro stipulato nel febbraio 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 4.435 migliaia di euro)
Forumnet spa	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	185.981	5.200.000	26/02/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del finanziamento di 5.200 migliaia di euro stipulato nel marzo 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 4.680 migliaia di euro)
H2C Gestioni srl	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	9.208	331.788	08/01/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del contratto di leasing per complessivi 379 migliaia di euro stipulato nel 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 331 migliaia di euro)
Milano Fiori 2000 srl	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96 - sezione speciale ex art. 56 comma 6 DL 18/2020	-	322.530	22/06/2021	copertura dell'insolvenza per il 33% misura di sostegno per complessivi 323 migliaia di euro (importo massimo garantito dal Fondo di 106 migliaia di euro) riferimento sezione speciale istituita ai sensi dell'art. 56 comma 6 DL 17/03/2020 n. 18
<b>TOTALE</b>		<b>496.622</b>			

Tali garanzie concesse rientrano nell'ambito delle Sezioni 3.1 e 3.2 del Quadro Temporaneo di Aiuti di Stato.

Per tutto quanto sopra si faccia riferimento, ove applicabile, anche al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 26.377 migliaia di euro (27.611 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ricavi per affitti attivi da terzi	7.618	7.652
Ricavi per attività di Intrattenimento	6.259	7.872
Ricavi per servizi per l'Arte e cultura	5.893	4.682
Ricavi per altre prestazioni di servizi	2.082	1.455
Ricavi per cessione unità immobiliari	1.566	3.405
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	1.230	879
Ricavi per servizi alberghieri	875	975
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	522	657
Altri ricavi	332	34
<b>TOTALE</b>	<b>26.377</b>	<b>27.611</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Eventi	2.378	2.620
Advertising	1.574	1.777
Affitti	1.137	1.148
Area Multisport	808	1.000
Produzione di spettacoli teatrali	92	710
Altro	270	617
<b>TOTALE</b>	<b>6.259</b>	<b>7.872</b>

Gli affitti attivi a terzi ammontano a 7.618 migliaia di euro (7.652 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (7.285 migliaia di euro rispetto a 7.341 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

La riduzione dei ricavi per affitti da terzi è principalmente riconducibile ad alcune modifiche contrattuali, finalizzate ad agevolare finanziariamente i conduttori a seguito della situazione pandemica, i cui effetti sono rilevati con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei relativi contratti di locazione. Tale riduzione è parzialmente compensata dalla locazione a partire dal mese di dicembre 2021, da parte della controllata Milanofiori Sviluppo dell'edificio "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

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 sulla gestione, a seguito della pandemia anche nel presente esercizio il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che hanno richiesto, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data del presente documento sono stati sottoscritti accordi, nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 4,8 milioni di euro (di cui 3,4 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021). Gli effetti economici sull'esercizio 2021 sono stati pari a circa 0,6 milioni di euro, di cui 0,4 di euro attribuibili a *past rent* che prevedono l'eliminazione contabile dei crediti da leasing, con rilevazione di corrispondente perdita, al momento in cui vengono perfezionati gli accordi e 0,2 milioni di euro attribuibili a modifiche contrattuali i cui effetti sono rilevati linearmente lungo la durata residua dei contratti di locazione.

Da un punto di vista finanziario, nelle more anche della definizione dei singoli accordi, si è registrato nell'esercizio un ulteriore rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione. Si vedano anche le note 25 e 29 per maggiori informazioni.

La diminuzione dei ricavi relativi all'attività di intrattenimento è riconducibile alle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria che hanno continuato a condizionare in modo significativo le attività di intrattenimento per tutto l'esercizio 2021. 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 sulla gestione 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 al buon andamento delle attività di Frigoriferi Milanesi e al parziale recupero delle attività di eventi del Palazzo del Ghiaccio registrato nel corso degli ultimi mesi dell'anno. Per maggiori informazioni si veda a tale proposito la Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

I ricavi per altre prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 1.649 migliaia di euro (1.005 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord. L'incremento dei ricavi è stato realizzato sostanzialmente nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno anche in ragione delle volatilità che ha caratterizzato il mercato di riferimento in detto periodo. L'incremento è in buona parte attribuibile all'aumento dei prezzi che ha comunque trovato corrispondenza in un significativo incremento dei costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas) per cui si rimanda alla nota 5;
- per 269 migliaia di euro (320 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

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), alla cessione di cinque lotti situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna e la vendita di tre porzioni immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un lotto di terreno nel comune di Corchiano (VT) di proprietà della controllata Bright. Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla vendita di cinque unità

abitative residenziali e sei posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla vendita di un appartamento e due posti auto parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 108 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (253 migliaia di euro al 31 dicembre 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. L'incremento dei ricavi è relativo principalmente all'aumento delle operazioni doganali verso il Regno Unito uscito dall'Unione Europea per effetto della Brexit.

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 per cui nel corso del presente esercizio la struttura alberghiera è rimasta chiusa sino alla fine del mese di agosto 2021 mentre i ricavi del periodo precedente riflettono oltre due mesi di operatività ante pandemia sino alla chiusura avvenuta a partire dal 10 marzo 2020.

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

Gli altri ricavi si riferiscono ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio U3 ad Assago.

## 2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 15.804 migliaia di euro (5.197 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 13.271 migliaia di euro al provento non ricorrente contabilizzato a seguito della sentenza della Corte di Cassazione con la quale è stata confermata la condanna dei Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, in favore di Sintesi Spa (Bastogi Spa a partire dal 15 dicembre 2021 a seguito dell'operazione di scissione totale di Sintesi), al pagamento dell'indennizzo relativo all'occupazione senza titolo dell'area del carcere di Bollate;
- per 560 migliaia di euro (577 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a contributi COVID-19 ricevuti da alcune società del Gruppo;
- per 416 migliaia di euro (349 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a contributi in conto esercizio corrisposti da diversi soggetti, tra cui il Ministero dei Beni Culturali e la Regione Lombardia, alle società del settore Intrattenimento (Gruppo Forumnet) e Società Agricola Sant'Alberto;
- per 250 migliaia di euro all'integrazione prezzo prevista dal contratto di cessione del lastrico solare e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa di via Pichi a Milano e dei relativi diritti edificatori. Nel corso del predente esercizio detta operazione aveva generato una plusvalenza di 2.317 migliaia di euro;
- per 60 migliaia di euro (354 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a rimborsi assicurativi ricevuti principalmente dalla società Milanofiori 2000.

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



### 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 43.645 migliaia di euro (positivo per 29.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

L'incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (45.176 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 1.151 migliaia di euro alla vendita di tre porzioni immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un lotto di terreno nel comune di Corchiano (VT) di proprietà della controllata Bright;
- per 822 migliaia di euro alla cessione di cinque lotti situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 568 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord;
- per 927 migliaia di euro alla variazione netta del fondo svalutazione rimanenze che riflette 1.087 migliaia di euro di utilizzi derivanti dalle cessioni sopra indicate al netto di 160 migliaia di euro di svalutazioni nette da adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato (svalutazioni per 300 migliaia di euro e rilasci per 140 migliaia di euro).

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa, il tutto in un contesto generale di pandemia Covid-19. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore indicati nella Nota 9.

### 4. Costi per l'acquisto di beni

L'incremento della voce "Costi per l'acquisto di beni" rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuto principalmente ai maggiori costi di acquisto sostenuti da Milanofiori Energia per le forniture di gas ottenute dal socio di minoranza della società. Per una migliore comprensione si veda anche la nota 1 e la Relazione sulla gestione alla sezione "Rischi connessi all'attività specifica".

A livello complessivo i Costi per l'acquisto di beni ammontano a 1.752 migliaia di euro (1.026 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono:

- per 1.148 migliaia di euro (508 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) per i costi di approvvigionamento delle materie prime (gas per 1.115 migliaia di euro ed energia elettrica per 33 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 153 migliaia di euro (202 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 137 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2020) 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 110 migliaia di euro (91 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) agli acquisti di merci varie da parte delle società del settore “Intrattenimento” (gruppo Forumnet);
- per 108 migliaia di euro (133 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) agli acquisti di merci varie necessarie all’attività del settore “Arte e Cultura”;
- per 77 migliaia di euro (79 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) agli acquisti di merci varie necessarie all’attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 19 migliaia di euro (13 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

## 5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 44.817 migliaia di euro (33.683 migliaia di euro nel 2020) ed include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente alla realizzazione dei progetti immobiliari “U1” e “U3”, ad opera di Milanofiori Sviluppo, nel comparto di Milanofiori Nord.

## 6. Altri costi per servizi

Ammontano a 14.369 migliaia di euro (14.751 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.718	2.853
Energia elettrica ed altre utenze	2.475	2.442
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	2.256	1.866
- di cui non ricorrenti	230	0
Manutenzione immobili	1.361	1.038
Prestazioni varie da terzi	917	706
Assicurazioni e fidejussioni	644	676
Prestazioni revisione contabile	445	458
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	407	1.259
Spese pulizia	406	388
Spese condominiali e comprensoriali	381	446
Servizio di sorveglianza	306	322
Commissioni e spese di intermediazione	207	194
Spese per operazioni doganali	80	94
Pubblicità e comunicazione	33	54
Accantonamenti per altri costi per servizi	0	36
Altri costi	1.733	1.919
<b>TOTALE</b>	<b>14.369</b>	<b>14.751</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 “Manutenzioni” si incrementa principalmente per alcuni interventi di ripristino effettuati sugli immobili di proprietà nel complesso di Milanofiori Nord e sull’immobile utilizzato per l’attività di Intrattenimento “Medionalum Forum” ad Assago (MI).

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

oltre a compensi per prestazioni legali di natura non ricorrente pari a 230 migliaia di euro dovuti nell'ambito della definizione del contenzioso relativo al Carcere di Bollate di cui alla nota 2.

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 dei ridotti livelli di attività.

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

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 126 migliaia di euro (163 migliaia di euro al 31 dicembre 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 9.300 migliaia di euro (9.050 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Salari e stipendi	6.554	6.429
Oneri sociali	2.140	2.043
Costi per TFR	596	559
Altri costi per il personale	10	19
<b>TOTALE</b>	<b>9.300</b>	<b>9.050</b>

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

Al 31 dicembre 2021 i dipendenti del Gruppo sono 197 (200 al 31 dicembre 2020).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Categoria:		
- dirigenti	13	12
- quadri	29	30
- impiegati	101	102
- operai	34	35
- contratti di scrittura teatrale stagionale	6	5
- contratti intermittenti	14	16
<b>TOTALE</b>	<b>197</b>	<b>200</b>

Il numero medio dei dipendenti (full time equivalent) nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti, è stato di 176, rispetto a 189 dell'esercizio precedente.

Nonostante l'organico medio sia diminuito rispetto all'esercizio 2020, l'incremento dei costi del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente imputabile ai minori utilizzi nel corso del 2021, rispetto all'esercizio precedente, sia di ferie che dei sussidi statali ricevuti a sostegno dei lavoratori, tra cui il Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria, messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di COVID-19.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 7.977 migliaia di euro (8.175 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ammortamento attività materiali	8.239	8.373
Ammortamento attività immateriali	65	62
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	(327)	(260)
<b>TOTALE</b>	<b>7.977</b>	<b>8.175</b>

La riduzione della voce "Ammortamento attività materiali" rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuta principalmente alla conclusione nel 2020, del normale processo di ammortamento di alcuni cespiti (in particolare riferiti alla struttura alberghiera).

I ripristini di valore ammontano a 327 migliaia di euro (260 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di due investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2021.

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

## 10. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce “Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze” riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare relativi alla controllata Milanofiori Sviluppo nell’ambito della realizzazione in corso dei nuovi progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (MI).

## 11. Altri costi operativi

Ammontano a 5.282 migliaia di euro (4.906 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
IMU/TASI	2.552	2.414
Minusvalenza da cessione di investimenti immobiliari	1.024	0
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	712	1.130
Altre imposte e tasse	571	575
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi	245	147
Altre spese	150	216
Altri accantonamenti (rilasci) per costi operativi	28	424
<b>TOTALE</b>	<b>5.282</b>	<b>4.906</b>

La voce “Minusvalenza da cessione di investimenti immobiliari” è relativa alla vendita del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna nell’ambito della cessione della società avvenuta il 5 luglio 2021.

La voce “Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti” è principalmente relativa agli effetti economici derivanti dall’eliminazione contabile di alcuni crediti da locazione (c.d. *past rent*) ai quali il Gruppo ha rinunciato, anche nel corso del 2021, al fine di agevolare alcuni conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche dall’acuirsi della situazione di pandemia di Covid-19 e all’adeguamento prudenziale di alcuni crediti sulla base delle perdite attese (*expected credit loss*), anche in ragione della menzionata pandemia. Il minore impatto economico negativo rispetto all’esercizio precedente è principalmente attribuibile all’utilizzo di alcuni stanziamenti effettuati nel 2020.

## 12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un saldo a zero rispetto a 11 migliaia di euro negativo al 31 dicembre 2020 che era imputabile sostanzialmente ai risultati negativi, pro quota conseguiti dalle partecipazioni in società collegate e in joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto.

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

La voce in oggetto che evidenzia un valore netto negativo di 49 migliaia di euro (negativo per 27 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	50
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(31)	(68)
Rende One srl	(18)	(9)
<b>TOTALE</b>	<b>(49)</b>	<b>(27)</b>

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

#### 14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 6.298 migliaia di euro (6.912 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	53	53
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	0
- proventi vari	1.073	491
- di cui non ricorrenti	464	0
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>1.156</b>	<b>544</b>
Oneri finanziari:		
- Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(36)
- Verso altri	(7.454)	(7.420)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(7.454)</b>	<b>(7.456)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(6.298)</b>	<b>(6.912)</b>

La voce proventi vari include proventi di natura non ricorrenti pari a 464 migliaia di euro relativi agli interessi legali riconosciuti sulle somme liquidate nel corso del mese di marzo 2022 a titolo di indennizzo per l'occupazione senza titolo dell'area del carcere di Bollate.

La voce "Proventi vari" include quote di inefficacia positiva degli strumenti derivati di copertura per 479 migliaia di euro.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 7.454 migliaia di euro (7.420 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario.

#### 15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Imposte correnti	(945)	(163)
Imposte anticipate/differite	3.452	769
Imposte relative ad esercizi precedenti	(90)	80
<b>Imposte</b>	<b>2.417</b>	<b>686</b>

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

- IRAP per 754 migliaia di euro;
- IRES per 191 migliaia di euro.

Le imposte anticipate/differite passive includono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2021 conseguenti le rateizzazioni di alcune plusvalenze da cessione di asset immobiliari effettuate negli anni precedenti da società del Gruppo.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(4.797)</b>	<b>(16.484)</b>
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>	<b>(1.151)</b>	<b>(3.956)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	(1.052)	879
Effetti fiscali su differenze temporanee	1.352	501
(Rilevazione)/Eliminazione Imposte anticipate su perdite pregresse	(1.705)	1.837
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.556)</b>	<b>(739)</b>
IRAP	51	134
Imposte esercizi precedenti	88	(81)
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.417)</b>	<b>(686)</b>

## 16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	2.452.326	(9.833.857)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>2.452.326</u>	<u>(9.833.857)</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.885.011	110.273.264
Totale numero di azioni	<u>110.885.011</u>	<u>110.273.264</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,022	(0,089)
- Diluito	0,022	(0,089)



## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 65.251 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	88	410	780	1.278
Decrementi	0	(40)	(602)	(642)
Riclassifica	(1.139)	(671)	0	(1.810)
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>119.504</b>	<b>49.958</b>	<b>18.975</b>	<b>188.437</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	(2.744)	(1.530)	(431)	(4.705)
Decrementi	0	32	588	620
Riclassifica	612	444	0	1.056
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(62.490)</b>	<b>(43.144)</b>	<b>(17.252)</b>	<b>(122.886)</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
Riclassifica	27	2	0	29
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</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 31 dicembre 2021</b>	<b>56.849</b>	<b>6.679</b>	<b>1.723</b>	<b>65.251</b>

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 60.528 migliaia di euro e si riferiscono:

- Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
  - immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 19.643 migliaia di euro);
  - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 1.372 migliaia di euro);
  - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 486 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
  - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 14.535 migliaia di euro);
  - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 5.510 migliaia di euro);

- immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 458 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 544 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
  - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 13.121 migliaia di euro);
  - centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile 31 dicembre 2021 di 3.916 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalla società controllata DueB quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 943 migliaia di euro).

Oltre ai beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali la voce include diritti d'uso relativi ai contratti di locazione. Il contratto di locazione di maggior rilevanza riguarda il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 31 dicembre 2021 di 2.146 migliaia di euro) ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati".

Gli incrementi si riferiscono principalmente agli investimenti effettuati sull'immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) e al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso dell'esercizio.

I decrementi si riferiscono principalmente alla dismissione di impianti e attrezzature obsoleti.

Le riclassifiche si riferiscono ad una porzione dell'immobile "Frigoriferi Milanesi" utilizzato per lo svolgimento dell'attività "Arte e Cultura" ed affittato nel mese di settembre 2021 a terzi e pertanto riclassificato alla voce "Investimenti immobiliari".

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

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica, a fortiori in presenza di un contesto economico indebolito dall'emergenza sanitaria, l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (impairment test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile. Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,1%.

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

L'analisi di sensitività relativa alle variabili finanziarie non ha evidenziato significativi elementi di criticità.

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dell'equilibrio economico mostrato nel corso dell'esercizio. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare, già a partire dal 2022 con l'ultimazione degli edifici "U1" e "U3", del previsto completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

Come richiesto dall'IFRS 16 nel seguito si riporta la movimentazione del periodo di tutti quei contratti che soddisfino la definizione di *leasing* 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	684	684
Decrementi	0	0	(64)	(64)
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>26.049</b>	<b>5.790</b>	<b>4.699</b>	<b>36.538</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	(1.199)	(395)	(238)	(1.832)
Decrementi	0	0	63	63
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(10.529)</b>	<b>(4.834)</b>	<b>(3.765)</b>	<b>(19.128)</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 31 dicembre 2021</b>	<b>15.520</b>	<b>956</b>	<b>934</b>	<b>17.410</b>

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

## 18. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 113.739 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	231	319	550
Decrementi	(5.129)	0	(5.129)
Riclassifica	2.512	522	3.034
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>142.663</b>	<b>29.858</b>	<b>172.521</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>(28.256)</b>	<b>(19.587)</b>	<b>(47.843)</b>
Ammortamenti	(2.173)	(1.361)	(3.534)
Decrementi	5	0	5
Riclassifica	(612)	(444)	(1.056)
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(31.036)</b>	<b>(21.392)</b>	<b>(52.428)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2021</b>	<b>(6.652)</b>	<b>0</b>	<b>(6.652)</b>
Svalutazioni	327	0	327
Riclassifica	(27)	(2)	(29)
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(6.352)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.354)</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 31 dicembre 2021</b>	<b>105.275</b>	<b>8.464</b>	<b>113.739</b>

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2021 è riportata nell'Allegato 1.

Il decremento per cessione 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 società controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce riclassifica include 1.224 migliaia di euro relativo agli oneri di urbanizzazione relativi al complesso Milanofiori Nord oggetto di riclassifica dalla voce "Rimanenze" e per la parte residua ad una porzione dell'immobile "Frigoriferi Milanesi" utilizzato per lo svolgimento dell'attività "Arte e Cultura" ed affittato nel mese di settembre 2021 a terzi.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 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.

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 31.856 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 (29.352 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.504 migliaia di euro).

Al 31 dicembre 2021 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, determinato anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 157 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 113,7 milioni di euro.

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	31.813	2.818	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.769	3.154	6% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.597	642	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.962	550	8%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.155	1.103	18%

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

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

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

## 19. Attività immateriali

Ammontano a 249 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 31 dicembre 2021 di 6 migliaia di euro).

## 20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 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
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
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Bastogi spa	51,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Bastogi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Bastogi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Bastogi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Bastogi spa	100,00
Società Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	0,04	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Castello di Cassino srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00

Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
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 Art Advisory srl	Milano	31 dicembre	10	Open Care spa	90,00

## 21. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2021	Valore al 31 dic. 2020	Variazioni	% di possesso	
				31 dic. 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 31 dicembre 2021 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	20,00	
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	40,00	
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	10	25,00	



In relazione alle informazioni richieste dall'IFRS 12 si faccia riferimento alla tabella di seguito riportata:

DENOMINAZIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Koinetica srl	242	160	515	28
Jadas srl	18	16	4	(1)

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

I dati al 31 dicembre 2021 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2020 e si riferisce al valore delle partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2021 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	50,00	
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	50,00	

(\*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 10.950 migliaia di euro.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria.

### Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021*	31 dic. 2020
Attività non correnti	16.500	18.000
Attività correnti	538	775
Passività non correnti	(31.327)	(30.967)
<b>Totale netto attività del fondo immobiliare</b>	<b>(14.289)</b>	<b>(12.192)</b>
Ricavi	0	0
Costi	(830)	(2.180)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>(830)</b>	<b>(2.180)</b>

\*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

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

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

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale determinatosi in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente

riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà. Sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

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

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	3.285	(199)	20	(62)

### 23. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 103 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). L'incremento dell'esercizio si riferisce all'acquisizione della quota del 20,46% nella società Impact Invest S.r.l.. Il valore delle altre partecipazioni rimane invariato rispetto all'esercizio precedente e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% del capitale sociale) ed Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

Nel mese di aprile 2018 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale. Nell'ambito dell'investimento in Alternative Capital Partners Holding Srl, nel mese di luglio 2021 è stata sottoscritta una quota del veicolo Impact Invest Srl per complessivi 14 migliaia di euro.

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

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

Ammontano a 2.144 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

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.992 (848)	2.862 (708)
<b>TOTALE</b>	<b>2.144</b>	<b>2.154</b>

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono relativi per 2.144 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 848 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 prospettiva 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.

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

Ammontano a 3.182 migliaia di euro (1.320 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Crediti commerciali	5.374	3.598
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	355
Strumenti derivati	11	12
Altri crediti	4.514	4.457
(Fondo svalutazione crediti)	(7.102)	(7.102)
<b>TOTALE</b>	<b>3.182</b>	<b>1.320</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 2.576 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, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 2.798 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente 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 31 dicembre 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. Gli strumenti finanziari sono stati identificati come derivati di copertura soddisfacendo i parametri di corrispondenza allo strumento coperto previsti dallo IAS 39. Si rimanda alla Nota 36 per maggiori dettagli in merito al finanziamento sottostante ed ai contratti derivati sottoscritti.

La voce "Altri crediti" è relativa 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 (210 migliaia di euro).

## 26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.552 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 15.463 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 87.004 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 24.592 migliaia di euro.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 27. Rimanenze

Ammontano a 210.120 migliaia di euro (173.107 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) di cui 210.083 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2021 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2021 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, ammonta a 376,4 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 210,1 milioni di euro.

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

- un incremento di 47.495 migliaia di euro (che includono 2.319 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un incremento di 201 migliaia di euro a costi collegati per lo sviluppo del progetto dell'area AT1 a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin;
- un decremento di complessivi 5.513 migliaia di euro nella controllata Milanofiori Sviluppo relativo ad acconti ricevuti da clienti, in relazione a servizi di personalizzazione sull'edificio "U1" per 4.648 migliaia di euro e, per la parte residua, ad acconti corrisposti a fornitori per appalti al 31 dicembre 2020 le cui prestazioni sono rientrate nei costi di edificazione 2021;
- un decremento di 1.224 migliaia di euro relativo agli oneri di urbanizzazione relativi al complesso Milanofiori Nord oggetto di riclassifica ad investimenti immobiliari;
- un decremento di 1.151 migliaia di euro alla cessione di tre porzioni immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un lotto di terreno nel comune di Corchiano (VT) di proprietà della controllata Bright;

- un decremento di 822 migliaia di euro per la cessione di cinque lotti situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- un decremento di 568 migliaia di euro per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.499 migliaia di euro (44.426 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La riduzione rispetto al 31 dicembre 2020 ammonta a 927 migliaia di euro; tale importo riflette per 1.087 migliaia di euro utilizzi derivanti dalle cessioni sopra indicate al netto di 160 migliaia di euro di svalutazioni nette da adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato (svalutazioni per 300 migliaia di euro e rilasci per 140 migliaia di euro)

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

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

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

## **29. Crediti Commerciali**

Ammontano complessivamente a 8.931 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 5.817 migliaia di euro rispetto a 5.939 migliaia di euro al 31 dicembre 2020. Il decremento netto è principalmente attribuibile ad alcuni utilizzi avvenuti a seguito di accordi stipulati nel corso dell'esercizio con alcune delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo. Si veda anche la nota 11 per maggiori informazioni.

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

## **30. Crediti verso società correlate**

Ammontano a 46 migliaia di euro (56 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## **31. Altri crediti ed attività correnti**

Ammontano a 23.948 migliaia di euro (6.193 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Crediti per IVA	6.911	2.831
Crediti tributari	447	501
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	116	73
altri crediti	15.812	2.255
ratei e risconti attivi	662	533
<b>TOTALE</b>	<b>23.948</b>	<b>6.193</b>

Il credito IVA maturato aumenta a seguito dei costi di edificazione dei nuovi edifici a Milanofiori Nord ad Assago (MI) sostenuti nel corso dell'esercizio dalla controllata Milanofiori Sviluppo.

La voce altri crediti è relativa principalmente:

- per 13.735 migliaia di euro al credito (inclusivo della quota interessi maturati sino al 31 dicembre 2021) originato a seguito della sentenza di Cassazione del luglio 2021 relativa al contenzioso riguardante l'area del Carcere di Bollate; tali importi sono stati incassati nel corso del primo trimestre 2022. Per gli effetti economici complessivi dell'operazione si vedano anche le note 2, 6 e 14;
- 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 662 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

### 32. Disponibilità liquide

Ammontano a 14.600 migliaia di euro (9.538 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Depositi bancari	14.487	9.456
Denaro e valori in cassa	113	82
<b>TOTALE</b>	<b>14.600</b>	<b>9.538</b>

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

Al 31 dicembre 2021 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 731 migliaia di euro (885 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

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

Ammontano a 60 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2020) e si riferiscono ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Sintesi, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

## PATRIMONIO NETTO

### 34. Patrimonio netto

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

#### Capitale sociale

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

#### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2021 la Società detiene n. 12.315.128 azioni proprie (n. 13.339.580 azioni proprie al 31 dicembre 2020) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 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 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 dell'esercizio 2021 sono state oggetto di cessione n. 954.250 azioni proprie per un controvalore di 799 migliaia di euro. Le residue n. 1.455.750 azioni, oggetto di vincolo pignoratorio, sono state successivamente svincolate con ordinanza del 26 luglio 2021. Nel corso dell'esercizio inoltre, sono state cedute sul mercato ulteriori n. 45.000 azioni proprie per un controvalore di 36 migliaia di euro ed infine, a seguito di accordi intercorsi con n. 2 dirigenti di società del Gruppo, nel mese di giugno 2021, sono state cedute n. 25.202 azioni proprie per un controvalore di 20 migliaia di euro a compensazione di partite debitorie. Tutte le cessioni sono riflesse nel prospetto delle variazioni dei conti di patrimonio netto ad incremento dello stesso. Per maggiori informazioni si vedano la Relazione sulla Gestione alla sezione "Cenni sui principali contenziosi".

#### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 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 2.455 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 1.929 migliaia di euro (negativo per 3.019 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Tale riserva si riferisce:
  - per 1.870 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (2.923 migliaia di euro al 31 dicembre 2020); Una di quota di tale riserva negativa pari a 281 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 è relativa a n. 2 contratti derivati a valere sulla tranche A sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e contabilizzati, a partire dal secondo semestre dell'esercizio con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio netto viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
  - per 59 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanesi (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 526 migliaia di euro (negativo per 432 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

### 35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 40.069 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

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

La voce in oggetto ammonta a 231.043 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 dell'esercizio, è proseguito regolarmente l'utilizzo delle linee di credito accordate da BNL a Milanofiori Sviluppo (complessivi 43.072 migliaia di euro nel corso del 2021, classificati come esigibili oltre l'esercizio come previsto dal contratto di finanziamento).

- Brioschi Sviluppo Immobiliare – Nel corso dell’esercizio una quota di esposizione debitoria chirografaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare pari a 14.668 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 è stata riclassificata come esigibile oltre l’esercizio. Nel corso del 2020 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha infatti richiesto una moratoria relativa al rimborso delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021 delle 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 aveva determinato la classificazione dell’intera posizione debitoria come esigibile entro l’esercizio successivo in quanto contrattualmente richiedibile. Nel corso del 2021 tutte le controparti bancarie hanno formalizzato la sospensione delle rate in linea capitale e Brioschi Sviluppo Immobiliare ha quindi potuto classificare come esigibile oltre l’esercizio successivo la quota di linee chirografarie in scadenza oltre il 31 dicembre 2022.
- 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 31 dicembre 2021 le quote esigibili oltre l’esercizio successivo dei finanziamenti in essere si riferiscono a:

- 85.787 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 dell’esercizio sono proseguite regolarmente le attività di cantiere e contestualmente l’utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi al 31 dicembre 2021 per 43.072 migliaia di euro.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno finanziati mediante l’utilizzo della linea oneri, anch’essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale. Contrattualmente è previsto un obbligo di rimborso anticipato della linea IVA in relazione a utilizzi del credito IVA maturato ed a garanzia del finanziamento (indipendentemente essi avvengano a livello della società o di consolidato IVA). Al 31 dicembre 2021, tali utilizzi ammontano a complessivi 1.048 migliaia di euro e sono pertanto classificati come esigibili entro l’esercizio successivo, in quanto da pagare entro il termine del primo semestre 2022, come previsto contrattualmente (si veda anche la nota 43). In ragione della medesima previsione, entro il termine del 30 giugno 2021 sono stati rimborsati anticipatamente complessivi 3.241 migliaia di euro di linea IVA relativi agli utilizzi del credito IVA al 31 dicembre 2020;
- 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;
- 35.908 migliaia di euro relativi all’accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
    - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranche, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l’accollo fa parte e l’altra alla data di scadenza del finanziamento;
    - scadenza: 2023;
    - tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
    - l’importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell’area del comprensorio “Milanofiori Nord” oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l’accollo (sull’area insiste un’ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 31 dicembre 2021 pari a 113.666 migliaia di euro);
  - 35.118 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 21.417 migliaia di euro;
  - 25.980 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 14.480 migliaia di euro;
  - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
  - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2021 di 20.070 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 31 dicembre 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 (“Loan To Value” e “Debit Service Covered Ratio”). Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2021 la misurazione dei suddetti parametri non ha evidenziato alcuna criticità. Si segnala infine che a livello di controllata Milanofiori 2000 è attualmente in corso di definizione con le banche creditrici (sia in relazione alla posizione in esame che alla passività da leasing derivante dall'operazione di vendita e retro-locazione della piazza commerciale di Milanofiori Nord per cui si rimanda alla nota 38) una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. In detto ambito alla data di redazione del presente bilancio un istituto di credito, che rappresenta una quota rilevante dell'esposizione finanziaria di Milanofiori 2000 ha confermato in via definitiva l'avvenuta delibera favorevole (comunque soggetta all'approvazione dell'altro istituto componente il pool del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000) anche grazie al supporto di Brioschi che, di concerto con la capogruppo Bastogi, ha dato la propria disponibilità ad un rimborso anticipato parziale della sua esposizione finanziaria di cui al punto successivo (si veda anche la Relazione sulla gestione al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale”);
- 14.668 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 dell'esercizio Brioschi 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 12.032 migliaia di euro è previsto un rimborso amortizing con allungamento della scadenza al 31 dicembre 2026 in ragione dei periodi di moratoria concessi; per le restanti linee (2.636 migliaia di euro) la scadenza è confermata al 31 dicembre 2024

- con previsione di pagamento integrale delle rate sospese alla data del 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;
- 8.795 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 originaria prevista nel 2023 posticipata 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 la scadenza è stata 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;
  - 5.148 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.
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 335 migliaia di euro.
  - 4.951 migliaia di euro alla quota del finanziamento ipotecario di liquidità erogato a Brioschi Sviluppo Immobiliare da Solution Bank a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: per il 70% alla scadenza del 42° mese (31 gennaio 2025) mentre il restante 30% alla scadenza finale (30 luglio 2025). È previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili attualmente in corso di edificazione;
    - scadenza: 31 gennaio 2025 / 30 luglio 2025;
    - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 10.000 migliaia di euro a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e per 10.000 migliaia di euro sulla

porzione di proprietà dell'immobile di Latina, oltre ad una fideiussione rilasciata a favore dell'istituto di credito da parte della controllante Bastogi;

- 3.460 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;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 437 migliaia di euro.
  
- 2.507 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.
  
- 2.299 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit di cui Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione e le cui condizioni originarie sono state modificate (i) nel 2020 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; (ii) nel mese di aprile 2021 le cui condizioni sono state modificate a seguito dell'accordo di riformulazione del piano di rientro siglato, con la controparte bancaria per la quale è stato concesso una moratoria dei rimborsi in conto capitale sino al 31 ottobre 2021, con rimodulazione del piano di rimborso in modo da mantenere invariata la data di scadenza al 2024. Pertanto, le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 30 aprile 2024; la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi come descritto in precedenza;
  - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
  - rimborso: rimborso in base al nuovo piano di rientro con prima scadenza al 31 dicembre 2021.
  
- 1.885 migliaia di euro per il mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano.  
Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 2028 – la scadenza originaria prevista nel 2027 è stata posticipata 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 368 migliaia di euro.



- 1.562 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.
  
- 1.326 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.
  
- 1.527 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM di cui Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione le cui condizioni originarie sono state modificate (i) nel 2020 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; (ii) nel mese di aprile 2021 la scadenza originaria è stata posticipata di ulteriori 12 mesi a seguito di un accordo di riformulazione del piano di rientro sottoscritto. Pertanto, le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 30 aprile 2025; la scadenza originaria è stata posticipata di 24 mesi come in precedenza descritto;
  - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
  - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 30 aprile 2022.
  
- 122 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 66 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2021 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 482.000 migliaia di euro.

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



Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	48.490	6.599	14.668	21.267	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.731	0	4.951	4.951	mutuo ipotecario	2025	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.093						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.504	489	3.779	4.268	leasing finanziario	2027	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	686	14	122	136	mutuo ipotecario	2031	
Milanoferi Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.916	501	1.562	2.063	mutuo ipotecario	2025	
Milanoferi 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.769	2.512	25.980	28.492	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.461						
Milanoferi 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	42.335	2.305	34.832	37.137	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.962	605	1.326	1.931	mutuo ipotecario	2024	
Milanoferi Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	113.212	1.048	85.787	86.835	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanoferi Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.338	0	35.908	35.908	mutuo ipotecario (**)	2023	
Forumnet spa	immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI)	19.643	1.652	35.118	36.770	mutuo ipotecario	2031	covenant
Forumnet spa	immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI)	1.372	523	949	1.472	leasing finanziario	2023	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi, Milano	5.510	223	2.507	2.730	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	20.690	947	8.795	9.742	mutuo ipotecario	2024	
Varsity srl	Immobili a Milano	2.661	311	1.885	2.196	mutuo ipotecario	2028	

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

(\*\*) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanoferi Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro

### 37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 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 31 dicembre 2021 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
A. Disponibilità liquide	14.600	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>16.217</b>	<b>11.155</b>
E. Debito finanziario corrente	23	199
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	21.879	36.366
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>21.902</b>	<b>36.565</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>5.685</b>	<b>25.410</b>
I. Debito finanziario non corrente	231.043	161.916
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	48.098	48.961
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>279.141</b>	<b>210.877</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>284.826</b>	<b>236.287</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>284.843</b>	<b>236.304</b>
C. Altre attività finanziarie correnti	(17)	(17)
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>284.826</b>	<b>236.287</b>

Si evidenzia che le Disponibilità liquide e le Altre attività finanziarie correnti, accolgono disponibilità liquide vincolate rispettivamente per 731 migliaia di euro e per 1.600 migliaia di euro.

La voce Debiti commerciali e altri debiti non correnti inoltre, accoglie la quota oltre l'esercizio successivo delle passività da leasing e le passività finanziarie nette relative agli strumenti derivati.

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

	Note	31 dic. 2020	Valori espressi in migliaia di euro				31 dic. 2021
			Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	194.869	50.659	232	0	1.998	247.758
Passività da leasing	38	44.481	2.676	0	0	589	47.746
Altre passività finanziarie	42	8.092	0	0	(2.542)	0	5.550
<b>TOTALE</b>		<b>247.442</b>	<b>53.335</b>	<b>232</b>	<b>(2.542)</b>	<b>2.587</b>	<b>301.054</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 53.335 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 due finanziamenti, per esigenze generiche di liquidità, per complessivi 13.519 migliaia di euro assistiti da garanzie pubbliche.

### 38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 47.746 migliaia di euro (44.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 42.559 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 26.053 migliaia di euro);
- 5.187 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo :

- 37.137 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, Milanofiori 2000 ha ottenuto una moratoria in conto capitale per tutto il 2020 e il primo semestre 2021 fino alla rata in scadenza a giugno 2021 inclusa; come indicato alla nota 36 cui si rimanda per maggiori dettagli, è attualmente in corso definizione con le controparti finanziarie una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi; Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2021 di 21.413 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;
- 4.268 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;
- 3.867 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;
- 1.472 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;
- 337 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari al 2,80%;
- 17 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.
- 648 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

### 39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 9.562 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	31 dic. 2021
Fondo per rischi e contenziosi in essere	3.026	0	0	3.026
Altri fondi	6.871	428	(763)	6.536
<b>TOTALE</b>	<b>9.897</b>	<b>428</b>	<b>(763)</b>	<b>9.562</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.

La voce “Altri fondi” si incrementa di 428 migliaia di euro riconducibili principalmente alla stima di oneri per prestazioni professionali relativi ad alcuni contenziosi in essere. Inoltre, la voce si decrementa di 763 migliaia di euro di cui 400 migliaia di euro relativi all'utilizzo degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti in relazione ad oneri connessi con la definizione di un contenzioso perfezionata nel mese di settembre 2021.

#### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.982 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 31 dicembre 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	596
Oneri Finanziari	23
(Utili)/Perdite attuariali	100
TFR trasferito e utilizzato	(497)
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>4.982</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tasso annuo di attualizzazione	0,98%	0,34%
Tasso annuo di inflazione	1,75%	0,80%
Tasso annuo incremento TFR	2,81%	2,10%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	<b>Variazione passività</b>
Tasso di turnover + 1%	(38)
Tasso di turnover - 1%	43
Tasso di inflazione + 0,25%	72
Tasso di inflazione - 0,25%	(70)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(93)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	97

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost 2019	364
Duration del piano medio	12,2

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	416
2	468
3	349
4	378
5	373

#### **41. Passività per imposte differite**

Ammontano a 15.729 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.

#### **42. Altre passività non correnti**

Ammontano a 14.224 migliaia di euro (17.498 migliaia di euro del 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 5.550 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (8.092 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 4.351 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 2.039 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 1.532 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.626 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- per 658 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 150 migliaia di euro, IRES per 180 migliaia di euro, IRAP per 23 migliaia di euro, TOSAP e tassa rifiuti per 297 migliaia di euro e altri tributi per 8 migliaia di euro.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000.

### **PASSIVITA' CORRENTI**

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

L'importo di 16.715 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 2021 una quota di esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativa alle linee chirografarie oggetto di consolidamento per complessivi 14.668 migliaia di euro è stata classificata come esigibile oltre l'esercizio a seguito della formalizzazione degli accordi di moratoria con il sistema bancario. 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 36.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 16.680 migliaia di euro così dettagliata:

- 6.599 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- 2.512 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 2.268 migliaia di euro sui finanziamenti concessi a Bastogi da UniCredit e Banco BPM;
- 1.652 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Mediolanum Forum a Assago (MI);
- 1.048 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di Milanofiori Sviluppo. Come descritto in nota 36, il finanziamento pur avendo una scadenza in unica soluzione fissata per il 2023, prevede il rimborso dell'eventuale eccedenza della Linea IVA rispetto al Credito IVA a garanzia del finanziamento eventualmente ridotto per effetto di utilizzi;
- 947 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;
- 605 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 501 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 223 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;
- 311 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 14 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

I conti correnti passivi ammontano a 4 migliaia di euro e si riferiscono:

- 2 migliaia di euro a Bastogi;
- 2 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 31 migliaia di euro relativi ad interessi e commissioni maturati non ancora liquidati.

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

Ammontano a 36.286 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.

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



Si precisa che al 31 dicembre 2021 risultano scadute posizioni per complessivi 5.258 migliaia di euro (232 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.

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

Ammontano a 4.953 migliaia di euro (4.069 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 2.574 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 2020 e 2021 per 1.730 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013, 2016 e 2017 per 844 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 679 migliaia di euro (164 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per IRAP. Tale importo include 42 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo. Non risultano debiti scaduti;
- per 628 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 138 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 241 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 560 migliaia di euro (606 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 336 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. Non risultano debiti scaduti;
- per 160 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 16 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 6 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione.

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

Tale voce ammonta a 692 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.

#### **47. Altri debiti e passività correnti**

Ammontano a 14.485 migliaia di euro (14.253 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente:

- per 2.827 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 1.363 migliaia di euro (749 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 1.189 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 1.042 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) a debiti per prestazioni professionali;
- per 769 migliaia di euro (775 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 640 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 97 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 95 migliaia di euro (120 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 75 migliaia di euro (225 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.

La voce include inoltre ratei e risconti per 3.457 migliaia di euro (2.917 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce principalmente:

- per 1.515 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 1.087 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";
- per 823 migliaia di euro (674 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura".

#### **48. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi**

##### **Classi di strumenti finanziari**

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione previste dal principio IFRS 9-Strumenti finanziari e al modello di business identificato dal Gruppo.

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	2.738	0	11	2.749	24-25
Crediti commerciali	11.507	0	0	11.507	25-29
Attività finanziarie correnti	16.636	17	0	16.653	28-30-31
Disponibilità liquide	14.600	0	0	14.600	32
<b>Totale</b>	<b>45.481</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>45.509</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Debiti verso banche M/LT	231.043	0	0	231.043	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	42.559	0	0	42.559	38
Altre passività finanziarie	0	0	5.550	5.550	42
Debiti verso banche BT	16.715	0	0	16.715	43
Debiti verso passività da leasing	5.187	0	0	5.187	38
Debiti verso fornitori	36.286	0	0	36.286	44
Altre passività	5.043	0	0	5.043	42-46
<b>Totale</b>	<b>336.833</b>	<b>0</b>	<b>5.550</b>	<b>342.383</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	2.662	0	12	2.674	24-25
Crediti commerciali	9.011	0	0	9.011	25-29
Attività finanziarie correnti	2.917	17	0	2.934	28-30-31
Disponibilità liquide	9.538	0	0	9.538	32
<b>Totale</b>	<b>24.128</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>24.157</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Debiti verso banche M/LT	161.916	0	0	161.916	36
Debiti verso passività da leasing M/LT	40.869	0	0	40.869	38
Altre passività finanziarie	0	0	8.092	8.092	42
Debiti verso banche BT	32.953	0	0	32.953	43
Debiti verso passività da leasing	3.612	0	0	3.612	38
Debiti verso fornitori	33.413	0	0	33.413	44
Altre passività	4.866	0	0	4.866	42-46
<b>Totale</b>	<b>277.629</b>	<b>0</b>	<b>8.092</b>	<b>285.721</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	568	278	0	846	14
Attività al costo ammortizzato	30	0	0	30	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	184	2.116	2.300	14-34
Passività al costo ammortizzato	(7.454)	0	0	(7.454)	14
<b>Totale</b>	<b>(6.856)</b>	<b>462</b>	<b>2.116</b>	<b>(4.278)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	123	0	0	123	14
Attività al costo ammortizzato	(36)	0	0	(36)	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	351	1.186	1.537	14-34
Passività al costo ammortizzato	(7.350)	0	0	(7.350)	14
<b>Totale</b>	<b>(7.263)</b>	<b>351</b>	<b>1.186</b>	<b>(5.726)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

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

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

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42, Interest rate Cap commentati in Nota 25, clausole di Floor di tasso incorporate in alcuni finanziamenti nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 23) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 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	103	103
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	11	0	11
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(5.433)	0	(5.433)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	(117)	0	(117)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(5.539)</b>	<b>103</b>	<b>(5.436)</b>
<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.

## Politiche di gestione dei rischi

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

- rischio di liquidità
- rischio di tasso di interesse
- rischio di credito

Il Gruppo svolge una continua attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività, al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

### Rischio di liquidità

La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per ulteriori commenti, si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Principali rischi ed incertezze - Rischio di liquidità"

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2021</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	247.758	4	19.703	208.359	40.186	<b>268.252</b>	36-43
Altre passività finanziarie	5.550	0		1.841	3.709	<b>5.550</b>	42
Debiti verso passività da leasing	47.746	0	6.855	21.608	28.681	<b>57.144</b>	38
Debiti verso fornitori	36.285	0	36.285	0	0	<b>36.285</b>	44
Altre passività	5.043	0	5.043	0	0	<b>5.043</b>	42-46
<b>Totale</b>	<b>342.382</b>	<b>4</b>	<b>67.886</b>	<b>231.808</b>	<b>72.576</b>	<b>372.274</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2020</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	194.869	23.039	13.318	134.011	45.062	<b>215.430</b>	36-43
Altre passività finanziarie	8.092	0	3.018	5.074	0	<b>8.092</b>	42
Debiti verso passività da leasing	44.481	0	5.157	19.947	28.929	<b>54.033</b>	38
Debiti verso fornitori	33.413	0	33.413	0	0	<b>33.413</b>	44
Altre passività	4.866	0	4.866	0	0	<b>4.866</b>	42-46
<b>Totale</b>	<b>285.721</b>	<b>23.039</b>	<b>59.772</b>	<b>159.032</b>	<b>73.991</b>	<b>315.834</b>	

### Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	247.758	4	16.710	193.193	37.851	36-43
Altre passività finanziarie	5.550	0	0	1.841	3.709	42
Debiti verso passività da leasing	47.746		5.188	16.502	26.056	38
Debiti verso fornitori	36.285	0	36.285	0	0	44
Altre Passività	5.043	0	5.043	0	0	42-46
<b>Totale</b>	<b>342.382</b>	<b>4</b>	<b>63.226</b>	<b>211.536</b>	<b>67.616</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	194.869	22.241	10.709	119.848	42.071	36-43
Altre passività finanziarie	8.092	0	3.018	5.074	0	42
Debiti verso passività da leasing	44.481		3.615	15.035	25.831	38
Debiti verso fornitori	33.413	0	33.413	0	0	44
Altre Passività	4.866	0	4.866	0	0	42-46
<b>Totale</b>	<b>285.721</b>	<b>22.241</b>	<b>55.621</b>	<b>139.957</b>	<b>67.902</b>	

## Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

### Sensitivity analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di una sensitivity analysis alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
	2021	(1.016)	1.016	429	(435)	(587)
2020	(856)	856	676	(694)	(179)	162

## Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalle attività operative del Gruppo. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	8.931	3.381	1.565	4.946	5.817
Crediti commerciali a MLT	2.576	0	0	0	2.798
<b>Totale</b>	<b>11.507</b>	<b>3.381</b>	<b>1.565</b>	<b>4.946</b>	<b>8.615</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	2.749				
Attività Finanziarie correnti	16.653				
Disponibilità liquide	14.600				
<b>Totale</b>	<b>34.002</b>				

(\*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,4 milioni di euro.



Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	8.211	3.744	957	4.701	5.568
Crediti commerciali a MLT	800	0	0	0	2.798
<b>Totale</b>	<b>9.011</b>	<b>3.744</b>	<b>957</b>	<b>4.701</b>	<b>8.366</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	2.674				
Attività Finanziarie correnti	2.934				
Disponibilità liquide	9.538				
<b>Totale</b>	<b>15.146</b>				

(\*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,3 milioni di euro.

## 49. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 22.592 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 7.198 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 1.786 migliaia di euro (804 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate a favore di terzi nell'ambito di contenziosi in essere;
- per 1.264 migliaia di euro (686 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 509 migliaia di euro (785 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici.

### Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 118.353 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 32.203 migliaia di euro (34.254 migliaia 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 (26.218 migliaia di euro);
- all'investimento di All Events relativo a lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma, come previsto dalla nuova concessione di servizi stipulato con EUR Spa (3.600 migliaia di euro).

## 50. Rapporti con parti correlate

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

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

### Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 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	26.377	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	15.804	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	13.271	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	43.645	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.752)	0	(1.121)	(1.121)	64%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.817)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(14.369)	(20)	(3.630)	(3.650)	25%
- di cui non ricorrenti	(230)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(126)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(9.300)	0	(1.494)	(1.494)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(7.977)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.282)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.550</b>	<b>(14)</b>	<b>(6.245)</b>	<b>(6.259)</b>	<b>(404%)</b>
Risultato da partecipazioni	0	0	0	0	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	(49)	0	(49)	100%
Proventi finanziari	1.156	54	0	54	5%
- di cui non ricorrenti	464	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(7.454)	0	(27)	(27)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(4.797)</b>	<b>(9)</b>	<b>(6.272)</b>	<b>(6.281)</b>	<b>131%</b>
Imposte dell'esercizio	2.417	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(9)</b>	<b>(6.272)</b>	<b>(6.281)</b>	<b>264%</b>

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

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

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

## Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2020	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.611	5	0	5	0%
Proventi e altri ricavi	5.197	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	29.435	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.026)	0	(467)	(467)	46%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(14.751)	(10)	(3.274)	(3.284)	22%
Costi per godimento beni di terzi	(163)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(9.050)	0	(1.359)	(1.359)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.175)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(4.906)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(9.534)</b>	<b>(5)</b>	<b>(5.100)</b>	<b>(5.105)</b>	<b>-(54%)</b>
Risultato da partecipazioni	(11)	(11)	0	(11)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(27)	(27)	0	(27)	100%
Proventi finanziari	544	53	0	53	10%
Oneri finanziari	(7.456)	0	(12)	(12)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(16.484)</b>	<b>10</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>31%</b>
Imposte dell'esercizio	686	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(15.798)</b>	<b>10</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(5.102)</b>	<b>32%</b>

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

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

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	65.251	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	113.739	0	0	0	0%
Attività immateriali	249	0	0	0	0%
Partecipazioni	142	0	142	142	100%
Crediti verso società correlate	2.144	2.144	0	2.144	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.182	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.552	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>188.259</b>	<b>2.144</b>	<b>142</b>	<b>2.286</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	210.120	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.931	0	79	79	1%
Altri crediti verso società correlate	46	46	0	46	100%
Altri crediti ed attività correnti	23.948	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	14.600	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>257.662</b>	<b>46</b>	<b>79</b>	<b>125</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>445.981</b>	<b>2.190</b>	<b>221</b>	<b>2.411</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.144 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2020	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	69.425	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	119.571	0	0	0	0%
Attività immateriali	225	0	0	0	0%
Partecipazioni	129	0	129	129	100%
Crediti verso società correlate	2.154	2.154	0	2.154	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.320	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.681	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>196.505</b>	<b>2.154</b>	<b>129</b>	<b>2.283</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	173.107	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.211	0	74	74	1%
Altri crediti verso società correlate	56	56	0	56	100%
Altri crediti ed attività correnti	6.193	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	9.538	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>197.122</b>	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>130</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>393.687</b>	<b>2.210</b>	<b>203</b>	<b>2.413</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.154 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 24.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	di cui parti correlate				
	31 dic. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(31.456)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(2.455)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	2.452	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>9.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	40.069	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>49.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	231.043	0	0	0	0%
Passività da leasing	42.559	0	7	7	0%
Fondi rischi ed oneri	9.562	3.220	0	3.220	34%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.982	0	622	622	12%
Passività per imposte differite	15.729	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	14.224	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>318.099</b>	<b>3.220</b>	<b>629</b>	<b>3.849</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	16.715	0	0	0	0%
Passività da leasing	5.187	0	14	14	0%
Debiti commerciali	36.286	43	2.121	2.164	6%
Debiti tributari	4.953	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	692	692	0	692	100%
Altri debiti e passività correnti	14.485	0	3.283	3.283	23%
<b>Totale</b>	<b>78.318</b>	<b>735</b>	<b>5.418</b>	<b>6.153</b>	<b>8%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>396.417</b>	<b>3.955</b>	<b>6.047</b>	<b>10.002</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>445.981</b>	<b>3.955</b>	<b>6.047</b>	<b>10.002</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro					
di cui parti correlate					
	31 dic. 2020	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(21.622)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(3.451)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.834)	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>5.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	45.289	0	0	0	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						
	31 dic. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	(51.516)	73	0%	(37.117)	39	0%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	1.388	(108)	-8%	1.452	(106)	-7%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	54.190	0	0%	26.558	0	0%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0	0	0%	0	0	0%

## 51. Compensi ad Amministratori, Sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2021	2020
Amministratori (*)	3.891	3.938
Sindaci	229	243
<b>Totale compensi</b>	<b>4.120</b>	<b>4.181</b>

(\*) *comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

## 52. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nel periodo in esame ha operato nei seguenti settori:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi 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	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.570	6.278	6.145	6.203	(2.819)	26.377
Proventi e altri ricavi	14.180	1.048	243	443	(110)	15.804
Variazione delle rimanenze	43.657	(1)	(7)	(4)	0	43.645
Costi per acquisto di beni	(138)	(110)	(113)	(1.395)	4	(1.752)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.817)	0	0	0	0	(44.817)
Altri costi per servizi	(6.014)	(4.793)	(2.351)	(3.638)	2.427	(14.369)
di cui non ricorrenti	(230)	0	0	0	0	(230)
Costi per godimento beni di terzi	(107)	(55)	(61)	(373)	470	(126)
Costi per il personale	(2.331)	(1.757)	(1.976)	(3.276)	40	(9.300)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.110)	(2.225)	(1.150)	(495)	3	(7.977)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	0	(653)
Altri costi operativi	(3.623)	(893)	(526)	(225)	(15)	(5.282)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>6.614</b>	<b>(2.508)</b>	<b>204</b>	<b>(2.760)</b>	<b>0</b>	<b>1.550</b>
Risultato da partecipazioni	0	(17)	0	0	17	0
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(49)	0	0	0	0	(49)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.114)	(311)	(132)	(741)	0	(6.298)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.451</b>	<b>(2.836)</b>	<b>72</b>	<b>(3.501)</b>	<b>17</b>	<b>(4.797)</b>
Imposte dell'esercizio						2.417
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>(2.380)</b>

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.118	7.888	4.922	5.349	(2.666)	27.611
Proventi e altri ricavi	2.881	877	344	1.216	(121)	5.197
Variazione delle rimanenze	29.426	0	(2)	11	0	29.435
Costi per acquisto di beni	(8)	(91)	(135)	(794)	2	(1.026)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0	(33.683)
Altri costi per servizi	(5.323)	(5.682)	(2.210)	(3.848)	2.312	(14.751)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0
Costi per godimento beni di terzi	(106)	(49)	(100)	(383)	475	(163)
Costi per il personale	(2.261)	(1.983)	(1.803)	(3.015)	12	(9.050)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.192)	(2.245)	(1.127)	(611)	0	(8.175)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0	(23)
Altri costi operativi	(3.493)	(491)	(506)	(402)	(14)	(4.906)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(4.664)</b>	<b>(1.776)</b>	<b>(617)</b>	<b>(2.477)</b>	<b>0</b>	<b>(9.534)</b>
Risultato da partecipazioni	(6)	(5)	0	0	0	(11)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(27)	0		0	0	(27)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.779)	(145)	(341)	(647)	0	(6.912)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(10.476)</b>	<b>(1.926)</b>	<b>(958)</b>	<b>(3.124)</b>	<b>0</b>	<b>(16.484)</b>
Imposte dell'esercizio						686
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>(15.798)</b>

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

### **53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

### **54. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

### **55. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2021 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

### ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI AL 31 DICEMBRE 2021

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.597	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	157.015
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.962	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	31.813	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	50.769	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)	
Società Cueva Azul Ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)	
Frigoriferi Milanesi srl	6.155	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(4)	
Palestro Nuova srl	314	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	23	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	672	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	34	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Castello di Cassino srl	2.109	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Varsity srl	230	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	122	Maggazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	60	Porzione autorimessa in via Pichi, Milano - oggetto di cessione	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(4)	
Varsity srl	546	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	1.082	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	113	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	79	Immobile in via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	223	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	292	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>113.799</b>				<b>157.015</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>					
Bright srl	7	Immobile a Pioletto (Milano)	Trading	(3)	8.653
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Caroli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.700	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Castello di Cassino srl	100	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.731	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.338	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.170	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.746	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	796	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	113.212	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	686	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	652	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)	
Infracin srl	48.490	Area AT1 Rozzano (Milano)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>210.083</b>				<b>367.733</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>323.882</b>				<b>533.401</b>

#### Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2021
- (2) Perizia anni precedenti
- (3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (4) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione

## Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

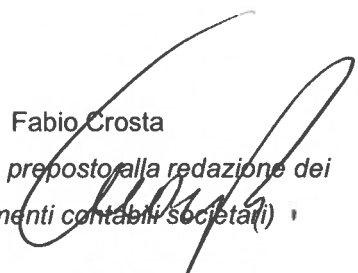
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2021.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 14 aprile 2022

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



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





***Bastogi SpA***

***Relazione della società di revisione indipendente***

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del  
Regolamento (UE) n° 537/2014*

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021**



## **Relazione della società di revisione indipendente**

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Bastogi SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Bastogi SpA (la Società) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale**

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nel paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e nel paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale" della Relazione sulla gestione, dove gli amministratori segnalano che il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria.

---

#### **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



Nell'ambito del comparto immobiliare, il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e sue controllate con aggravamento dell'attuale tensione finanziaria.

In tale scenario, in considerazione degli impegni in essere della Capogruppo a favore del gruppo Brioschi, il mancato perfezionamento delle cessioni di cui in precedenza rappresenta una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale. A tale proposito, gli amministratori rilevano che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" da parte del gruppo Brioschi possa concludersi nella prima metà del 2022.

A causa della rilevanza di quanto sopra esposto abbiamo ritenuto che la valutazione del presupposto della continuità aziendale rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile. Nell'ambito delle attività di revisione sono state svolte le seguenti principali procedure di revisione:

- analisi del processo di valutazione degli amministratori in merito alla capacità della Capogruppo e del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- analisi, attraverso discussioni ed approfondimenti critici ed esame della documentazione a supporto, delle principali assunzioni dei piani predisposti dalla Direzione a base delle relative valutazioni, con particolare riferimento alle previste cessioni degli immobili "U1" ed "U3", completati e consegnati ai rispettivi *tenants* in chiusura dell'esercizio e nei primi mesi dell'esercizio successivo;
- acquisizione di elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario;
- analisi delle clausole dei contratti di finanziamento, della documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito;
- esame della documentazione a supporto relativa agli impegni in essere della Capogruppo nei confronti del gruppo Brioschi;
- analisi della documentazione relativa a posizioni scadute;
- lettura critica dei verbali degli Organi Sociali;
- svolgimento di procedure di revisione sugli eventi successivi;
- esame critico dell'informativa resa dagli amministratori, con particolare riferimento alla rispondenza ed adeguatezza della stessa rispetto agli elementi documentali da noi acquisiti.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.





Oltre a quanto descritto nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

---

### **Aspetti chiave**

---

### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

#### **Valutazione del patrimonio immobiliare**

*Paragrafo “Il Patrimonio Immobiliare” della Relazione finanziaria annuale, paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della Relazione sulla Gestione e paragrafo “Perdita di valore di attività”, nota 17 “Immobili, impianti e macchinari e altri beni”, nota 18 “Investimenti Immobiliari”, nota 27 “Rimanenze” e nota 33 “Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività” delle Note Esplicative.*

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito, da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare e da immobili strumentali. Al 31 dicembre 2021 il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 384,4 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, nonché dell’andamento dei settori operativi in cui il Gruppo opera, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali, il tutto nel contesto generale dell’attuale pandemia Covid-19.

Il Gruppo procede, almeno annualmente, alla

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne del Gruppo alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra il Gruppo e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale del Gruppo coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all’indipendenza, alla competenza, alla capacità e all’obiettività degli esperti terzi incaricati dal Gruppo, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività dei valori) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un’analisi comparativa con valutazioni

---



stima del valore equo al netto dei costi di vendita (*Fair Value Less Cost to Sell*) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni

precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Bastogi SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.



Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;



- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

#### ***Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815***

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF -



*European Single Electronic Format*) (nel seguito “Regolamento Delegato”) al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

***Giudizio ai sensi dell’articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell’articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98***

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all’articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell’impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell’attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 aprile 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

Adriano Antonini  
(Revisore legale)



## **160° Esercizio**

**Bilancio separato  
al 31 dicembre 2021**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2022)**

## BASTOGI S.p.A.

### Conto economico \*

		Valori espressi in euro	
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	666.382	639.308
Proventi ed altri ricavi	2	102.481	842.581
Costi per servizi	3	(2.157.354)	(2.383.898)
Costi per godimento beni di terzi	4	(9.064)	(5.551)
Costi per il personale	5	(922.507)	(813.657)
Ammortamenti	6	(192.523)	(204.451)
Altri costi operativi	7	(74.337)	(71.386)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(2.586.922)</b>	<b>(1.997.054)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	10.440.645	2.247.491
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(4.565)	(21.787)
Proventi (oneri) finanziari netti	10	(183.017)	(158.740)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>7.666.141</b>	<b>69.910</b>
Imposte dell'esercizio	11	2.749.187	231.762
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>10.415.328</b>	<b>301.672</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>10.415.328</b>	<b>301.672</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 37.

### Conto economico complessivo

		Valori espressi in euro	
Descrizione		31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>10.415.328</b>	<b>301.672</b>
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		(7)	1.022
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>			
		0	0
<b>Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>(7)</b>	<b>1.022</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>10.415.321</b>	<b>302.694</b>



## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	12	384.142	460.928
Attività immateriali	13	15.719	31.121
Partecipazioni	14	182.220.217	129.995.801
Crediti verso società correlate	15	10.543.506	20.118.778
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
<b>Totale</b>		<b>193.164.099</b>	<b>150.607.143</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	17	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		355	275
Crediti commerciali	18	22.396	20.909
Crediti verso società correlate	19	15.480.189	14.231.673
Altri crediti ed attività correnti	20	21.138.466	3.241.714
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	21	123.027	44.987
<b>Totale</b>		<b>37.586.794</b>	<b>18.361.919</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>230.750.893</b>	<b>168.969.062</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021

Valori espressi in euro			
PASSIVITA'	Note	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	22		
Capitale sociale		49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(9.640.844)	(10.496.294)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(31.967)	(31.960)
Riserve di risultato		94.069.346	86.898.960
Utile (perdita) dell'esercizio		10.415.328	301.672
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>145.406.878</b>	<b>127.267.393</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	23	7.285.916	4.584.905
Passività da leasing	25	171.125	259.044
Fondi rischi ed oneri	26	5.862.699	4.258.379
Fondo trattamento di fine rapporto	27	404.069	383.220
Passività per imposte differite	28	12.924.722	11.575.752
Altri debiti e passività non correnti	29	70.087	163.011
<b>Totale</b>		<b>26.718.618</b>	<b>21.224.311</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	30	2.274.192	1.822.120
Passività da leasing	25	337.360	224.455
Debiti commerciali	31	1.142.320	641.250
Debiti verso società correlate	32	51.562.679	14.646.174
Debiti tributari	33	812.401	134.065
Altri debiti e passività correnti	34	2.496.445	3.009.294
<b>Totale</b>		<b>58.625.397</b>	<b>20.477.358</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>85.344.015</b>	<b>41.701.669</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>230.750.893</b>	<b>168.969.062</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2019</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>86.899</b>	<b>(33)</b>	<b>126.965</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	302	1	303
<b>Valori al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>87.201</b>	<b>(32)</b>	<b>127.268</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2020</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>87.201</b>	<b>(32)</b>	<b>127.268</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	10.415	0	10.415
Vendita azioni proprie		855				855
Differenza scissione Sintesi				6.869		6.869
<b>Valori al 31 dicembre 2021</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>104.485</b>	<b>(32)</b>	<b>145.407</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

## Rendiconto Finanziario \*

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	Note	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		10.415	302
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	(10.440)	(2.247)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	4	22
Oneri finanziari	10	183	159
Imposte sul reddito	11	(2.749)	(232)
Ammortamenti e svalutazioni	6	193	204
Altre componenti non monetarie	3-7	5	3
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>		(2.389)	(1.789)
Variazione delle attività e delle passività correnti		(1.982)	290
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		(25)	37
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>		(4.396)	(1.462)
Oneri finanziari corrisposti		(139)	(124)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(4.535)</b>	<b>(1.586)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		1	(33)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		0	(6)
Acquisizione ramo Sintesi per effetto scissione		76	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		580	1.839
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>657</b>	<b>1.800</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari		3.101	(196)
Cessione azioni proprie		855	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>3.956</b>	<b>(196)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>		<b>78</b>	<b>18</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>45</b>	<b>27</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>123</b>	<b>45</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportati nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 37.

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 24, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

## CONTO ECONOMICO

### ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2021	di cui parti correlate	31 dic. 2020	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	666	666	639	639
Proventi ed altri ricavi	102	35	843	49
Costi per servizi	(2.157)	(804)	(2.384)	(597)
Costi per godimento beni di terzi	(9)	1	(6)	0
Costi per il personale	(922)	(323)	(814)	(277)
Ammortamenti	(193)	0	(204)	0
Accantonamenti	0	0	0	0
Altri costi operativi	(74)	(20)	(71)	20
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.587)</b>	<b>(445)</b>	<b>(1.997)</b>	<b>(166)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	10.440	10.440	2.247	2.247
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(4)	(4)	(21)	(21)
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(183)	(33)	(159)	(50)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.666</b>	<b>9.958</b>	<b>70</b>	<b>2.010</b>
Imposte dell'esercizio	2.749	0	232	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>10.415</b>	<b>9.958</b>	<b>302</b>	<b>2.010</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>10.415</b>	<b>9.958</b>	<b>302</b>	<b>2.010</b>

## Rendiconto finanziario ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2021	di cui parti correlate	31 dic. 2020	di cui parti correlate
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio	10.415		302	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	(10.441)		(2.247)	
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	5		22	
Proventi finanziari da attività di investimento	0		0	
Oneri finanziari	183		159	
Imposte sul reddito	(2.749)		(232)	
Ammortamenti e svalutazioni	193		204	
Altre componenti non monetarie	5		3	
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>	<i>(2.389)</i>		<i>(1.789)</i>	
Variazione delle attività e delle passività correnti	(1.982)	2.622	290	1.668
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	(25)	0	37	0
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>(4.396)</i>	<i>2.622</i>	<i>(1.462)</i>	<i>1.668</i>
Oneri finanziari corrisposti	(139)		(124)	
Imposte sul reddito corrisposte	0		0	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>(4.535)</b>	<b>2.622</b>	<b>(1.586)</b>	<b>1.668</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	1		(33)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	0	0	(6)	(6)
Acquisizione ramo Sintesi per effetto scissione	76	76	0	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	580	580	1.839	1.839
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>657</b>	<b>656</b>	<b>1.800</b>	<b>1.833</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	3.101		(196)	
Cessione azioni proprie	855		0	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>3.956</b>		<b>(196)</b>	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>	<b>78</b>		<b>18</b>	
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>45</b>		<b>27</b>	
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>123</b>		<b>45</b>	

# Note esplicative al bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2021

## Informazioni societarie

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

Il 15 dicembre 2021 si è perfezionata la scissione totale della controllata Sintesi Spa a favore delle beneficiarie Bastogi Spa, Varsity Srl e Castello di Cassino Srl. L'operazione ha previsto il trasferimento del castello di Cassino Scanasio alla società Castello di Cassino Srl, di tutti i restanti beni immobiliari nel portafoglio di Sintesi Spa a Varsity Srl e di tutte le restanti attività (tra cui la partecipazione nel 51% di Camabo Srl) alla capogruppo Bastogi.

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi (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 ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory, Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Il bilancio separato della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la Società. I prospetti di Conto economico e della Situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il Prospetto di Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Bastogi, in qualità di capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021.

## Principi contabili più significativi

### Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2021 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale” della Relazione sulla gestione, il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato solo il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, in maniera importante l’andamento delle diverse attività operative, generando, soprattutto nell’ambito del comparto immobiliare, una situazione di tensione finanziaria. In tale contesto il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili “U1” e “U3” entro l’estate, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate con aggravamento dell’attuale tensione finanziaria.

In tale scenario, ed in considerazione degli impegni in essere della Società a favore del gruppo Brioschi, il mancato perfezionamento delle cessioni di cui in precedenza rappresenta una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale. A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all’avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l’operazione di cessione degli immobili “U1” e “U3” da parte del gruppo Brioschi possa concludersi nella prima metà del 2022.

In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti (incluso l’incasso dell’indennizzo del carcere di Bollate avvenuto nel mese di marzo 2022), (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall’attività operativa, di investimento e finanziaria, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 14,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021 di cui 0,1 milioni di euro relativi a Bastogi Spa) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio d’esercizio della Società al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio d’esercizio di Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2022.

## **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell’attività.

## **Conto economico**

### **Riconoscimento dei ricavi**

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



di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.

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

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

I ricavi di Bastogi per cessioni di beni e servizi sono principalmente riconducibili a prestazioni di servizi tecnico-professionali principalmente a favore di società correlate.

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

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

### **Interessi e oneri finanziari**

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

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

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

### **Dividendi**

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

### **Imposte**

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

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

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno

risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

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

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

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

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

La società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2019-2021 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

### **Immobili, impianti e macchinari**

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

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

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

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

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ fabbricati:                            | 3%  |
| ▪ impianti:                              | 15% |
| ▪ attrezzature commerciali:              | 15% |
| ▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio: | 12% |

- macchine elettroniche ed elettriche: 20%
- automezzi: 25%

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

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

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

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

## Leasing

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

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

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

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

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

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

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

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

### **Attività immateriali**

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

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

### **Perdita di valore delle attività**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,10% ed il 13,00%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,0% ed il 7,5%.

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

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

### **Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate**

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore

recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della Società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint ventures e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

### **Crediti ed altre attività finanziarie**

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

I titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) inclusivo dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

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

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

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

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

## Rimanenze

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

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

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

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

## Disponibilità liquide

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

## Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

## Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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



## Debiti commerciali

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale. Successivamente sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## Stime ed assunzioni

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

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dall'attuale situazione legata alla pandemia Covid 19 e dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali la società opera. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

## Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 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 d'esercizio al 31 dicembre 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 della Società (Euribor based), le modifiche non hanno avuto effetti sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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 connesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dall'1 aprile 2021 con possibilità di adozione anticipata. Poiché la Società opera principalmente come locatore, gli emendamenti in esame non comportano alcun effetto sul bilancio d'esercizio della Società.

### **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia**

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2021, si segnala quanto riportato nel seguito.

*Emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari:* disciplina il trattamento contabile dei proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l'uso. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*Emendamento allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali:* tratta dei contratti onerosi e dei costi di adempimento di un contratto. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*Emendamento all'IFRS 3 - Aggregazioni aziendali:* Riferimento al quadro concettuale. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*Miglioramenti annuali agli IFRS - ciclo 2018-2020.* Obbligatori per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

*IFRS 17 - Contratti assicurativi.* Prima applicazione del principio obbligatoria per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

*Emendamento allo IAS 1 - Presentazione del bilancio e Dichiarazione 2 sulla pratica degli IFRS:* tratta dell'informativa sulle politiche contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

*Emendamento allo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori:* tratta della definizione di stime contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Gli eventuali impatti sul bilancio separato della Società derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

## Altre informazioni

### Compensi spettanti agli organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi Sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate (3)
Marco Cabassi	Presidente	01/01/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	157.000				106.070
Andrea Raschi (*)	Amministratore Delegato	01/01/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	157.000	2.794		133.885	156.674
Giulio Ferrari	Consigliere	01/01/2021 - 24/05/2021	24/05/2021	42.000				391.953
	Vice Presidente	25/05/2021 - 31/12/2021	31/12/2023					
Fabio Silva	Consigliere	01/01/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	7.000			11.500	2.000
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2021 - 24/05/2021		2.781			3.178	10.742
Barbè Sara Maria	Consigliere	01/01/2021 - 24/05/2021		2.781			3.178	
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	01/01/2021 - 24/05/2021		2.781			397	
Salerno Maria Teresa	Consigliere	25/05/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	4.238			5.449	6.356
Nyquist Anna Elisabet	Consigliere	25/05/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	4.238			4.844	4.548
Azario Benedetta	Consigliere	25/05/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	4.238			40.680	

(\*) L'Amministratore Delegato Andrea Raschi ha rinunciato a compensi da Società controllate maturati in anni precedenti per un totale di 14.799 migliaia di euro.

- (1) Include compensi per incarichi speciali ricoperti nella società  
(2) Trattasi di compensi per altri incarichi ricoperti nella società e le retribuzioni da lavoro dipendente  
(3) Trattasi di emolumenti ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica	Da soc. controllate
Gigliola Adele Villa	Presidente del Collegio	01/01/2021 - 24/05/2021	31/12/2023	7.890	30.220
	Sindaco Effettivo	25/05/2021 - 31/12/2021		9.082	
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/2021 - 24/05/2021	31/12/2023	5.918	28.327
	Presidente del Collegio	25/05/2021 - 31/12/2021		12.110	
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2021 - 31/12/2021	31/12/2023	15.000	18.384

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

Secondo quanto previsto dall'art. 84-quater, comma 4 del Regolamento Emittenti si specifica che nel corso dell'esercizio 2021 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Bastogi.

Nome	Carica	Società partecipata	Numero azioni possedute all'inizio dell'esercizio	Numero azioni vendute e donate nel corso dell'esercizio	Numero azioni acquistate nel corso dell'esercizio	Numero azioni possedute alla fine dell'esercizio
Marco Cabassi	Presidente	Bastogi spa	25.248.034	-38.100	0	25.209.934
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	85.073	0	0	85.073
Fabio Crosta	Dirigente	Bastogi spa	0	0	15.121	15.121

## Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenzia che Bastogi Spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2021.

Per completezza informativa si segnala che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel mese di aprile 2021 il Consiglio di gestione del Fondo di Garanzia, tramite Banca del Mezzogiorno Mediocredito Centrale Spa (Gruppo Invitalia Spa), ha ammesso un'operazione posta in essere da Bastogi all'intervento del Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ai sensi ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96, come di seguito dettagliata:

Valori espressi in euro					
Società Ammessa	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Costo garanzia ricevuta	Importi garantiti	Data di ammissione	Ulteriori informazioni e riferimenti
Bastogi spa	Fondo di Garanzia ex art. 2 comma 100 lettera a) L.662/96	125.180	3.500.000	30/04/2021	costo garanzia ricevuta relativo alla copertura dell'insolvenza per il 90% del finanziamento di 3.500 migliaia di euro stipulato nel giugno 2021 (importo massimo garantito dal Fondo di 3.150 migliaia di euro)
<b>TOTALE</b>		<b>125.180</b>			

Tale garanzia concessa rientra nell'ambito delle Sezioni 3.1 e 3.2 del Quadro Temporaneo di Aiuti di Stato.

Per tutto quanto sopra si faccia riferimento, ove applicabile, anche al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

## Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

## Operazione di scissione totale della controllata Sintesi Spa

Come anticipato al paragrafo "Informazioni societarie" il 15 dicembre 2021 si è perfezionata la scissione totale della controllata Sintesi Spa a favore delle beneficiarie Bastogi Spa, Varsity Srl e Castello di Cassino Srl. L'operazione ha previsto il trasferimento del castello di Cassino Scanasio alla società Castello di Cassino Srl, di tutti i restanti beni immobiliari nel portafoglio di Sintesi Spa a Varsity Srl e di tutte le restanti attività (tra cui la partecipazione nel 51% di Camabo Srl) alla

capogruppo Bastogi. Pertanto, con esclusione dei soli beni immobiliari, tutto il business della scissa, inclusa l'interessenza di controllo nel progetto di sviluppo di Rozzano in capo alle controllate Camabo-Infrafin, è stato trasferito alla controllante Bastogi.

L'operazione è dunque configurabile come una c.d. "Business Combination Under Common Control" ed è stata contabilizzata prospetticamente dalla data di efficacia in continuità di valori contabili, apportando come uniche rettifiche quelle di uniformazione dei principi contabili IFRS.

Si riporta nel seguito il dettaglio degli elementi patrimoniali acquisiti con evidenza del valore della differenza da scissione generatasi dall'operazione (valori in milioni di euro):

<i>Elementi patrimoniali acquisiti</i>	<i>Importi</i>
Partecipazione in Camabo Srl	50,6
Altre partecipazioni	7,1
Altre attività	18,5
Disponibilità liquide	0,1
(Debiti verso Bastogi)	-14,6
(Debiti verso altre correlate)	-34,3
(Altre passività)	-3,4
<b>Patrimonio netto trasferito</b>	<b>24</b>
Rettifiche da adeguamento IFRS	-0,9
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>23,1</b>
<i>Valore partecipazione in Sintesi Spa</i>	<i>-16,2</i>
<b>Differenza da scissione</b>	<b>6,9</b>

Da un punto di vista patrimoniale l'operazione ha dunque generato una differenza positiva da scissione pari a 6.869 migliaia di euro come risulta dalla sezione relativa ai conti di patrimonio netto.

## Commento dei prospetti contabili

### Conto economico

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

Ammontano a 666 migliaia di euro (639 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono relativi a servizi di natura amministrativa e societaria resi ad alcune società controllate. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

#### 2. Proventi ed altri ricavi

Ammontano a 102 migliaia di euro (843 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono relativi principalmente ad addebiti a società controllate (35 migliaia di euro), oltre a proventi vari di altra natura e insussistenze di passività. Nell'esercizio precedente la voce si riferiva principalmente per 752 migliaia di euro ad insussistenze di passività.

#### 3. Altri costi per servizi

Ammontano a 2.157 migliaia di euro (2.384 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Prestazioni varie da terzi	460	378
Compensi Amministratori e Sindaci	444	444
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	265	262
Contratti assistenza EDP	121	77
Compensi società di revisione	100	99
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	70	70
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	50	38
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	40	34
Contributo vigilanza CONSOB	38	38
Assicurazioni	35	31
Utenze	10	14
Spese pulizia	15	12
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	9	8
Spese viaggio e di rappresentanza	2	11
Spese comunicazione e marketing	2	5
Altri servizi vari	496	863
<b>TOTALE</b>	<b>2.157</b>	<b>2.384</b>

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

La voce "Prestazione da terzi" include servizi vari di natura amministrativa forniti a Bastogi da DueB (società controllata congiuntamente con la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare) per 265 migliaia di euro (245 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e 115 migliaia di euro dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare (invariato rispetto al 31 dicembre 2020).

La voce “Altri servizi vari” include principalmente la stima di oneri professionali relativi a contenziosi in essere.

#### 4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 9 migliaia di euro (6 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

#### 5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 922 migliaia di euro (814 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Stipendi	610	583
Oneri sociali	255	178
Trattamento di fine rapporto	55	49
Altri costi per il personale	2	4
<b>TOTALE</b>	<b>922</b>	<b>814</b>

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

La variazione della presente voce rispetto ai valori al 31 dicembre 2020 è dovuta principalmente al minor utilizzo rispetto all’esercizio precedente degli strumenti di sostegno dei redditi da lavoro dipendente messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19 nonché a sopravvenienze passive per 53 migliaia di euro relative a contributi sociali di competenza anni precedenti.

Al 31 dicembre 2021 risultano in carico 10 dipendenti (11 al 31 dicembre 2020) e così ripartiti:

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	2
- impiegati	6	7
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell’esercizio è stato di 11, invariato rispetto all’esercizio precedente.

#### 6. Ammortamenti

Ammontano a 193 migliaia di euro (204 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 17 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2020) e attività materiali per 176 migliaia di euro (187 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

## 7. Altri costi operativi

Ammontano a 74 migliaia di euro (71 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Imposte e tasse	55	50
Altri oneri	19	21
<b>TOTALE</b>	<b>74</b>	<b>71</b>

## 8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 10.440 migliaia di euro (2.247 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
- ripristini / (svalutazioni) società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	10.550	2.720
Cascina Sant'Alberto Srl	(63)	(152)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(27)	(36)
Palestro Nuova Srl	(13)	(34)
H2C Srl in liquidazione	(4)	(34)
Open Care Spa	(2)	(216)
The Whole Think Srl	(1)	(1)
<b>TOTALE</b>	<b>10.440</b>	<b>2.247</b>

Il ripristino del valore della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è principalmente attribuibile al positivo andamento delle attività di sviluppo immobiliare che, in particolare con il completamento degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, hanno più che compensato le perdite dell'esercizio in termini di Net Asset Value dell'investimento.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 14 Partecipazioni.

## 9. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è negativa per 4 migliaia di euro (negativa per 21 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce alla svalutazione di crediti finanziari verso una società controllata.

## 10. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 183 migliaia di euro (159 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</b>		
Oneri finanziari	(150)	(118)
	<b>(150)</b>	<b>(118)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società correlate</b>		
Oneri finanziari	(33)	(41)
	<b>(33)</b>	<b>(41)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(183)</b>	<b>(159)</b>

La voce Oneri finanziari verso terzi si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (134 migliaia di euro), interessi sui contratti di leasing (9 migliaia di euro) e interessi per rateizzazione di debiti per imposte e tasse (6 migliaia di euro).

Gli oneri finanziari da società correlate sono principalmente relativi ai conti correnti di corrispondenza con le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni.

## 11. Imposte dell'esercizio

La voce "Imposte dell'esercizio" evidenzia un valore positivo di 2.749 migliaia di euro (positivo di 232 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). L'importo è principalmente riconducibile al beneficio derivante dall'utilizzo della perdita fiscale generata nel corso dell'esercizio dalle attività di Bastogi, escluso il complesso di attività oggetto di apporto da scissione, a scomputo dei redditi imponibili generati dallo stesso.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio, sia con riferimento alle attività in continuità che le attività cessate, e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota teorica vigente in Italia, è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>7.666</b>	<b>70</b>
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>1.840</b>	<b>17</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	(2.688)	(529)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	341	512
Beneficio da consolidato fiscale	(2.115)	(240)
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.622)</b>	<b>(240)</b>
IRAP	(139)	0
Imposte di esercizi precedenti	12	8
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.749)</b>	<b>(232)</b>



## Situazione patrimoniale e finanziaria

### Attività non correnti

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

La movimentazione della voce in oggetto è riportata nel seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre Immobilizzazioni materiali	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2021</b>	<b>554</b>	<b>133</b>	<b>730</b>	<b>1.417</b>
Incrementi	0	0	86	86
Cessioni	0	0	(69)	(69)
Apporto da Sintesi	0	0	90	90
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>554</b>	<b>133</b>	<b>837</b>	<b>1.524</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2021</b>	<b>(230)</b>	<b>(98)</b>	<b>(628)</b>	<b>(956)</b>
Ammortamenti dell'anno	(108)	(10)	(58)	(176)
Cessioni	0	0	65	65
Apporto da Sintesi	0	0	(73)	(73)
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(338)</b>	<b>(108)</b>	<b>(694)</b>	<b>(1.140)</b>
<b>Valore netto contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2021</b>	<b>324</b>	<b>35</b>	<b>102</b>	<b>461</b>
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>216</b>	<b>25</b>	<b>143</b>	<b>384</b>

(\*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

La voce Incrementi è riferita principalmente all'acquisto e di autovetture avvenuti nel corso dell'esercizio.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All' 1 gennaio 2021</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>677</b>
Incrementi	0	0	81	81
Decrementi	0	0	(63)	(63)
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>459</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	<b>695</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All' 1 gennaio 2021</b>	<b>(184)</b>	<b>0</b>	<b>(137)</b>	<b>(321)</b>
Ammortamenti del periodo	(92)	0	(51)	(143)
Decrementi	0	0	63	63
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>(276)</b>	<b>0</b>	<b>(125)</b>	<b>(401)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All' 1 gennaio 2021</b>	<b>275</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>356</b>
<b>Al 31 dicembre 2021</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>111</b>	<b>294</b>

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'applicazione dell'IFRS 16, riguarda la sede operativa di Bastogi in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione

dalla società controllata Varsity. Il diritto d'uso delle attività condotte in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

### 13. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 16 migliaia di euro (32 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) al netto degli ammortamenti pari a 17 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

La voce include il contratto di locazione operativa per complessive 40 migliaia di euro trattato in conformità con il principio IFRS 16 che si riferisce al diritto d'uso relativo ad un software classificato nella voce "Attività immateriali" ammortizzato lungo la durata del relativo contratto.

### 14. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

	Situazione iniziale						Situazione finale		
	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2020	Incr. (decr.) Costo	Altri movimenti	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2021
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>									
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(54.868)	75.775	0	0	10.550	130.643	(44.318)	86.325
Cascina Sant'Alberto srl	266	(266)	0	317	(103)	(63)	583	(432)	151
DueB srl	5	0	5	0	0	0	5	0	5
Forumnet Holding spa	14.016	0	14.016	0	0	0	14.016	0	14.016
Frigoriferi Milanesi srl	21.174	0	21.174	0	0	0	21.174	0	21.174
H2C srl in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0
Open Care spa	12.305	(11.122)	1.183	0	0	(2)	12.305	(11.124)	1.181
Palestro Nuova srl	565	(529)	36	70	0	(13)	635	(542)	93
Sintesi spa	16.221	0	16.221	(16.221)	0	0	0	0	0
Società Agricola Sant'Alberto srl	358	(172)	186	0	0	(27)	358	(199)	159
The Whole Think srl	39	(26)	13	0	0	(1)	39	(27)	12
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
<b>Apporto da scissione Sintesi</b>									
Camabo srl				50.646	0	0	50.646	0	50.646
Castello di Cassino srl				33	0	0	33	0	33
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione				89	(89)	0	89	(89)	0
Muggiana srl				7.200	(370)	0	7.200	(370)	6.830
Porta Ticinese srl				1.483	(1.406)	0	1.483	(1.406)	77
W.T.C. - World Trade Center Italy srl				778	(646)	0	778	(646)	132
	<b>203.033</b>	<b>(73.062)</b>	<b>129.971</b>	<b>44.395</b>	<b>(2.614)</b>	<b>10.444</b>	<b>247.428</b>	<b>(65.232)</b>	<b>182.196</b>
<b>IMPRESE COLLEGATE</b>									
Koinetica S.r.l.	24	0	24	0	0	0	24	0	24
	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>203.057</b>	<b>(73.062)</b>	<b>129.995</b>	<b>44.395</b>	<b>(2.614)</b>	<b>10.444</b>	<b>247.452</b>	<b>(65.232)</b>	<b>182.220</b>

Nel corso dell'esercizio è stata approvata un'operazione di scissione della società Sintesi per cui si rinvia all'apposito paragrafo in "Premessa".

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione di quanto previsto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C. è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-21	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-20	Risultato dell'esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore
										attribuito in bilancio
<b>Imprese controllate</b>										
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	111.518	(713)	114.515	112.241	(10.697)	50,057%	50,057%	86.325
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	45	(133)	10	(140)	(177)	100,00%	100,00%	151
DueB srl	Milano	10	38	4	10	33	9	50,00%	50,00%	5
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	1.433	(499)	2.500	1.863	(574)	100,00%	100,00%	14.016
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	50	961	252	50	673	(544)	100,00%	100,00%	21.174
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.248)	(34)	8.600	(15.214)	37	100,00%	100,00%	0
Open Care spa	Milano	120	198	(31)	120	230	(231)	100,00%	100,00%	1.181
Palestro Nuova srl	Milano	10	65	(17)	10	12	(38)	100,00%	100,00%	93
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	66	(43)	25	109	(44)	100,00%	100,00%	159
The Whole Think srl	Milano	10	(3)	(5)	10	2	(3)	70,00%	70,00%	12
Varsity srl	Milano	15	299	227	15	72	(18)	100,00%	100,00%	1.362
<b>Apporto da scissione Sintesi</b>										
Carnabo srl	Milano	48.450	93.158	(108)				51,00%	51,00%	50.646
Castello di Cassino srl	Milano	50	23	(27)				100,00%	100,00%	33
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	90	(2.834)	(2)				98,50%	98,50%	0
Muggiana srl	Milano	3.000	11.342	(25)				60,00%	60,00%	6.830
Porta Ticinese srl	Milano	31	57	21				100,00%	100,00%	77
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	Milano	52	56	(35)				100,00%	100,00%	132
										<b>182.196</b>
<b>Imprese collegate</b>										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	160	28	50	132	4	40,00%	40,00%	24
										<b>24</b>
<b>Totale valore attribuito in bilancio</b>										<b>182.220</b>

I dati al 31 dicembre 2021 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2020 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

La voce svalutazioni come risultante dal conto economico dell'esercizio risulta essere di segno positivo per 10.440 migliaia di euro e riflette il ripristino di valore di 10.550 migliaia di euro relativo alla partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e svalutazioni di partecipazioni per 110 migliaia di euro (inclusive di 4 migliaia di euro quale incremento del fondo rischi partecipazioni).

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

In particolare, come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (impairment test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il fair value al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Il ripristino del valore della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è principalmente attribuibile al immobiliare ed in particolare all'aggiornamento della valutazione relativa agli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord il cui sviluppo è completato al 31 dicembre 2021, tale incremento di valore ha più che compensato le perdite dell'esercizio in termini di Net Asset Value dell'investimento.

Per alcune società controllate, la tabella sopra esposta evidenzia un valore di iscrizione della partecipazione alla data di bilancio superiore al valore pro-quota del patrimonio netto. Tale differenza, per le società attive al settore immobiliare, è imputabile principalmente al maggior valore dei beni immobiliari, riconosciuto in sede di acquisto della partecipazione ed è ritenuta recuperabile anche sulla base di perizie di terzi indipendenti. Per le restanti società tale differenza è giustificata dalle prospettive di redditi futuri derivanti dalle attività commerciali svolte.

## 15. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 10.544 migliaia di euro (20.119 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</b>		
- H2C srl in liquidazione	12.747	12.748
- Varsity srl	446	399
- Forumnet Holding	690	684
- Palestro Nuova srl	208	82
- Frigoriferi Milanesi srl	139	594
- Società Agricola Sant'Alberto srl	32	32
- The Whole Think srl	10	5
- Cascina Sant'Alberto srl	1	26
- Sintesi spa	0	18.322
- Open Care spa	0	1
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(12.747)	(12.774)
<b>Apporto da scissione Sintesi</b>		
- Camabo srl	2.317	0
- Castello di Cassino srl	2.196	0
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	1.763	0
- Porta Ticinese srl	390	0
- Varsity srl	4.387	0
- WTC World Trade Center Italy srl	21	0
(Fondo svalutazione crediti v/Camabo)	(926)	0
(Fondo svalutazione crediti v/Kolaze & Ghelon)	(1.130)	0
<b>Totale crediti di natura finanziaria</b>	<b>10.544</b>	<b>20.119</b>

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

IMPRESE CONTROLLATE	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2020	Incr (decr) crediti finanziari	Altri movimenti Riclassifiche	Incr (decr) Fondo svalutaz.	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2021
- Sintesi spa	18.322	0	18.322	(18.322)	0	0	0	0	0
- Cascina Sant'Alberto srl	26	(26)	0	(25)	26	0	1	0	1
- Castello di Cassino srl	0	0	0	2.196	0	0	2.196	0	2.196
- Forumnet Holding spa	684	0	684	6	0	0	690	0	690
- Frigoriferi Milanesi srl	594	0	594	(455)	0	0	139	0	139
- H2C srl in liquidazione	12.748	(12.748)	0	(1)	1	0	12.747	(12.747)	0
- Open Care spa	1	0	1	(1)	0	0	0	0	0
- Palestro Nuova srl	82	0	82	126	0	0	208	0	208
- Società Agricola Sant'Alberto srl	32	0	32	0	0	0	32	0	32
- The Whole Think srl	5	0	5	5	0	0	10	0	10
- Varsity srl	399	0	399	47	0	0	446	0	446
<b>Apporto da scissione Sintesi</b>									
- Camabo srl	0	0	0	2.317	0	(926)	2.317	(926)	1.391
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	0	0	0	1.763	0	(1.130)	1.763	(1.130)	633
- Porta Ticinese srl	0	0	0	390	0	0	390	0	390
- Varsity srl	0	0	0	4.387	0	0	4.387	0	4.387
- WTC World Trade Center Italy srl	0	0	0	21	0	0	21	0	21
<b>TOTALE</b>	<b>32.893</b>	<b>(12.774)</b>	<b>20.119</b>	<b>(7.546)</b>	<b>27</b>	<b>(2.056)</b>	<b>25.347</b>	<b>(14.803)</b>	<b>10.544</b>

## 16. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare, si segnala che la società ha altre differenze temporanee deducibili nette per 28.318 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 6.796 migliaia di euro.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 17. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Terreni in Milano	26	26
Terreni in Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
<b>TOTALE</b>	<b>822</b>	<b>822</b>

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

### 18. Crediti commerciali

Ammontano a 23 migliaia di euro (21 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro.

### 19. Crediti verso società correlate

Ammontano a 15.480 migliaia di euro (14.232 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
<b><u>Crediti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture emesse e fatture da emettere</u></b>		
Forumnet Holding spa	567	381
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	385	684
GDA Open Care Servizi srl	281	249
Open Care spa	269	71
Milanofiori 2000 srl	171	157
Milanofiori Sviluppo srl	123	77
Bright srl	101	83
DueB srl	78	38
Forumnet spa	43	77
H2C srl in liquidazione	43	36
Brioschi Gesioni srl	40	25
All Events spa	32	23
H2C Gestioni srl	32	18
Frigoriferi Milanesi srl	21	174
Milanofiori Agency srl	21	16
Forum SSDRL	19	13
Muggiana srl	18	17
Compagnia della Rancia srl	12	10
S'Isca Manna srl	8	7
Open Care Restauri srl in liquidazione	0	15
Sintesi spa	0	14
Varie Società	58	48
<b>totale per fatture emesse e fatture da emettere</b>	<b>2.322</b>	<b>2.233</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Frigoriferi Milanesi srl	882	436
H2C srl in liquidazione	840	841
Open Care spa	708	301
Forumnet spa	442	0
Varsity srl	385	276
Milanofiori 2000 srl	229	0
Maimai srl	214	132
G.D.A - Open Care Servizi srl	213	152
Brioschi Gesioni srl	181	111
Open Care Art Advisory srl	77	36
WTC Trade Center Italy srl	32	33
Milanofiori Agency srl	16	21
Camabo srl	13	16
Open Care Restauri srl in liquidazione	0	14
All Events spa	0	8
Varie Società	5	8
<b>totale per liquidazioni IVA</b>	<b>4.237</b>	<b>2.385</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Frigoriferi Milanesi srl	591	555
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	524	524
Varsity srl	426	315
Maimai srl	357	307
Milanofiori 2000 srl	241	252
Camabo srl	150	98
GDA Open Care Servizi srl	136	62
H2C Gestioni srl	132	132
Milanofiori Sviluppo srl	70	40
Infrafin srl	29	29
DueB srl	17	13
Open Care Art Advisory srl	16	1
Palestro Nuova srl	15	15
WTC Trade Center Italy srl	14	14
Porta Ticinese srl	12	0
Cascina Sant'Alberto srl	10	10
Sintesi spa	0	1.060
Varie Società'	16	18
<b>totale per consolidato fiscale</b>	<b>2.756</b>	<b>3.445</b>
<b><u>per conti correnti di finanziamento</u></b>		
Milanofiori 2000 srl	5	5
<b><u>per dividendi</u></b>	<b>7.042</b>	<b>7.042</b>
<b><u>altri crediti</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Crediti verso collegate</u></b>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	1	1
<b><u>Fondo svalutazione crediti</u></b>	<b>(883)</b>	<b>(879)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>15.480</b>	<b>14.232</b>

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi distribuiti per complessivi 7.042 migliaia di euro sono riferibili al residuo da distribuire dei dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding il 18 maggio 2016 (9.000 migliaia di euro) e il 21 maggio 2019 (7.000 migliaia di euro).

Il fondo svalutazione crediti per euro 883 migliaia (879 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

## 20. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 21.138 migliaia di euro (3.242 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Altri crediti	13.950	190
Erario per crediti IVA di gruppo	6.874	2.730
Erario per crediti d'imposta a rimborso	965	304
Crediti in contenzioso	274	241
Erario per altri crediti	27	6
Ratei e risconti attivi	47	86
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(999)	(315)
<b>TOTALE</b>	<b>21.138</b>	<b>3.242</b>

L'incremento nella voce "Altri crediti e attività correnti" è relativo principalmente all'attribuzione a favore di Bastogi in seguito della scissione totale della società Sintesi, di alcuni crediti ed in particolare per 13.735 migliaia di euro al credito (inclusivo della quota interessi maturati sino al 31 dicembre 2021) originato a seguito della sentenza di Cassazione del luglio 2021 relativa al contenzioso riguardante l'area del Carcere di Bollate.

Il credito IVA di gruppo maturato nell'esercizio, si incrementa a seguito dell'edificazione dei nuovi edifici a Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

## 21. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 123 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Depositi bancari di c/c	120	44
Denaro e valori in cassa	3	1
<b>TOTALE</b>	<b>123</b>	<b>45</b>

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2021 includono 76 migliaia di euro attribuiti da Sintesi nell'ambito della menzionata operazione di scissione totale della stessa.

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.



## PASSIVITA'

### 22. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Il 25 maggio 2021, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, deliberando di destinare il risultato d'esercizio pari a 301.672 euro come segue:

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

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti Copertura perdite Altre
Capitale	49.116			
Azioni proprie	(9.641)			
Riserva legale	3.277	<b>B</b>		
Riserva da fusione/scissione	109.684	<b>A B C</b>	109.684	
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	<b>A B C</b>	1.479	
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	(32)			
Utili portati a nuovo	5.477	<b>A B C</b>	5.477	
(Perdite) portate a nuovo	(24.368)			
Utili (perdite) dell'esercizio	10.415			
	<b>145.407</b>		<b>116.640</b>	0

#### Legenda

- A** per aumento di capitale
- B** per copertura perdite
- C** per distribuzione ai soci

### Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2021 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2021 la Società detiene n. 12.315.128 azioni proprie (n. 13.339.580 azioni proprie al 31 dicembre 2020) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 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 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 dell'esercizio sono state oggetto di cessione n. 954.250 azioni proprie per un controvalore di 799 migliaia di euro. Le residue n. 1.455.750 azioni, oggetto di vincolo pignoratorio, sono state successivamente svincolate con ordinanza del 26 luglio 2021. Nel corso dell'esercizio inoltre, sono state cedute sul mercato

ulteriori n. 45.000 azioni proprie per un controvalore di 36 migliaia di euro ed infine, a seguito di accordi intercorsi con n. 2 dirigenti della società, nel mese di giugno 2021, sono state cedute n. 25.202 azioni proprie per un controvalore di 20 migliaia di euro a compensazione di partite debitorie. Tutte le cessioni sono riflesse nel prospetto delle variazioni dei conti di patrimonio netto ad incremento dello stesso.

### **Riserva sovrapprezzo azioni**

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

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

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo pari a 32 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverteranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 27.

### **Riserve di risultato**

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.277 migliaia di euro (3.262 migliaia di euro al 31 dicembre 2020);
- la riserva di fusione/scissione per complessivi 109.684 migliaia di euro (102.815 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) generata come segue:
  - 99.384 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna avvenuta con efficacia 1° gennaio 2015;
  - 3.431 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della Società Open Holding in Bastogi avvenuta nell'esercizio 2012;
  - 6.869 generata dalla scissione totale della Società controllata Sintesi;
- gli utili e le perdite a nuovo per complessivi negativi 18.892 migliaia di euro (negativi 19.178 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

## **Passività non correnti**

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

La voce in esame ammonta a 7.286 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 (4.585 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Nel corso del mese di giugno 2021 la Società ha ottenuto un finanziamento da BNL per esigenze generiche di liquidità assistito da garanzia pubblica per complessivi 3,5 milioni di euro della durata complessiva di 72 mesi, di cui 24 mesi di preammortamento.

Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 3.460 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla Società per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.  
Le condizioni sono le seguenti:

- scadenza: 25 giugno 2027;
  - rimborso: 16 rate semestrali a partire dal 25 dicembre 2023;
  - tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
  - l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96.
- per 2.299 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit di cui Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione e le cui condizioni originarie sono state modificate (i) nel 2020 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; (ii) nel mese di aprile 2021 le cui condizioni sono state modificate a seguito dell'accordo di riformulazione del piano di rientro siglato con la controparte bancaria, per la quale è stato concesso una moratoria dei rimborsi in conto capitale sino al 31 ottobre 2021, con rimodulazione del piano di rimborso in modo da mantenere invariata la data di scadenza al 2024. Pertanto, le condizioni sono le seguenti:
    - scadenza: 30 aprile 2024; la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi come descritto in precedenza;
    - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
    - rimborso: rimborso in base al nuovo piano di rientro con prima scadenza al 31 dicembre 2021.
  - per 1.527 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM di cui Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione le cui condizioni originarie sono state modificate (i) nel 2020 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; (ii) nel mese di aprile 2021 la scadenza originaria è stata posticipata di ulteriori 12 mesi a seguito di un accordo di riformulazione del piano di rientro sottoscritto. Pertanto, le condizioni sono le seguenti:
    - scadenza: 30 aprile 2025; la scadenza originaria è stata posticipata di 24 mesi come in precedenza descritto;
    - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
    - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 30 aprile 2022.

## 24. 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 della Società al 31 dicembre 2021 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	31 dic. 2021	31 dic. 2020
A. Disponibilità liquide	123	45
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>123</b>	<b>45</b>
E. Debito finanziario corrente	6	10
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	37.942	3.789
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>37.948</b>	<b>3.799</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>37.825</b>	<b>3.754</b>
I. Debito finanziario non corrente	7.457	4.844
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>7.457</b>	<b>4.844</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>45.282</b>	<b>8.598</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>9.945</b>	<b>6.845</b>
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente (debiti verso imprese controllate)	35.337	1.753
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>45.282</b>	<b>8.598</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		31 dic. 2021
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	23-30	6.407	3.158	11	0	(16)	9.560
Debiti per leasing finanziari	25	484	(57)	0	0	81	508
Altre passività finanziarie	32	1.753	0	0	0	33.584	35.337
<b>TOTALE</b>		<b>8.644</b>	<b>3.101</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>33.649</b>	<b>45.405</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un flusso di cassa generato per 3.101 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

L'incremento della voce "altre passività finanziarie" deriva per 33.470 migliaia di euro dall'apporto da scissione di Sintesi.

## 25. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 508 migliaia di euro (484 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 171 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 337 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2021 è relativo:

- per 373 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la controllata Varsity della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata nel mese di dicembre 2023;
- per 114 migliaia di euro ai diritti d'uso relativi a contratti di locazione di autovetture siglati da Bastogi;
- per 12 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza finale prevista nel mese di giugno 2022 relativo a licenze di programmi software ad apparecchiature informatiche;

- per 9 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato per l'utilizzo di posti auto con scadenza fissata nel mese di dicembre 2023.

Tutti i contratti sono stati trattati in conformità a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019.

## 26. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 5.863 migliaia di euro (4.258 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere, partecipazioni e ad altre partite minori di varia natura.

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-20	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31-dic-21
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.594	400	(400)	10	2.604
Fondo per rischi partecipazioni	1.663	4	(77)	1.662	3.252
Altri fondi	1	6	0	0	7
<b>TOTALE</b>	<b>4.258</b>	<b>410</b>	<b>(477)</b>	<b>1.672</b>	<b>5.863</b>

L'incremento del fondo rischi partecipazioni è principalmente riferibile all'attribuzione a Bastogi, in seguito alla scissione totale della società Sintesi, del fondo rischi partecipazioni della società Kolaze & Ghelon per 1.662 migliaia di euro. Tale fondo rischi su partecipazioni è il risultato della perdita di valore della suddetta controllata. Il decremento è rappresentato dalla riclassifica al fondo svalutazione crediti della controllata Cascina Sant'Alberto per 77 migliaia di euro.

L'incremento del fondo rischi e contenziosi in essere è relativo alla stima di oneri per prestazioni professionali relativi ad alcuni contenziosi in essere.

Il decremento di 400 migliaia di euro è relativo all'utilizzo degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti in relazione ad oneri connessi con la definizione di un contenzioso perfezionata nel mese di settembre 2021.

## 27. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2021 ed ammonta a 404 migliaia di euro (383 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2021 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>383</b>
TFR accantonato	55
(Utili) / Perdite attuariali	2
TFR Trasferimento a fondo pensione esterno	(18)
Utilizzi ed altre variazioni	(18)
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>404</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tasso annuo di attualizzazione	0,98%	0,34%
Tasso annuo di inflazione	1,75%	0,80%
Tasso annuo incremento TFR	2,81%	2,10%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%

**Ipotesi demografiche**

Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	
Tasso di turnover + 1%	(5)
Tasso di turnover - 1%	5
Tasso di inflazione + 0,25%	9
Tasso di inflazione - 0,25%	(9)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(11)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	12

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost	28
Duration media del piano	13,9

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	10
2	11
3	29
4	11
5	12

## 28. Passività per imposte differite

Ammontano a 12.925 migliaia di euro (11.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente ai benefici da riconoscere al verificarsi di determinati presupposti ad alcune società controllate, in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse, oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL. Inoltre la voce "Passività per imposte differite", include 290 migliaia di euro trasferite da Sintesi a seguito della scissione totale della Società. La movimentazione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>11.576</b>
Incrementi / (decrementi) dell'esercizio	1.059
Apporto da scissione Sintesi	290
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>12.925</b>

## 29. Altri debiti e passività non correnti

Ammontano a 70 migliaia di euro (163 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Debiti per IVA per rateizzazioni	12	59
Altre imposte	7	21
Altri debiti	51	83
<b>TOTALE</b>	<b>70</b>	<b>163</b>

## Passività correnti

### 30. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 2.274 migliaia di euro (1.822 migliaia di euro al 31 dicembre 2020).

Di seguito si dettagliano le quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 1.664 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 604 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM.

Come già descritto alla Nota 23, per quanto riguarda detti finanziamenti nel mese di aprile 2021 è stata ottenuta una moratoria per l'esercizio 2021 sul rimborso delle quote capitale delle linee di credito. L'incremento della presente voce rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile alla classificazione della linea di credito Unicredit sulla base degli accordi di moratoria sottoscritti.

La voce include 2 migliaia di euro relativi a conti correnti passivi oltre a 4 migliaia di euro per interessi maturati e non ancora liquidati.

### 31. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.142 migliaia di euro (642 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. L'incremento è principalmente riconducibile per 562 migliaia di euro ai debiti commerciali trasferiti da Sintesi per effetto della sua scissione totale. L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 232 migliaia di euro.

Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

### **32. Debiti verso società correlate**

Ammontano complessivamente a 51.563 migliaia di euro (14.646 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:



Valori espressi in migliaia di euro

<b><u>Debiti verso controllate</u></b>	<b>31 dic. 2021</b>	<b>31 dic. 2020</b>
<b><u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u></b>		
Open Care spa	472	381
DueB srl	204	121
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	125	343
WTC World Trade Center Italy srl	111	111
Forumnet spa	101	68
Varsity srl	72	31
Brioschi Gestioni srl	68	51
Frigoriferi Milanesi srl	35	35
varie società controllate	8	3
<b><u>Apporto da scissione Sintesi</u></b>		
Open Care spa	753	0
Porta Ticinese srl	58	0
DueB srl	25	0
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	15	0
<b>Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere</b>	<b>2.047</b>	<b>1.144</b>
<b><u>per conto corrente di finanziamento</u></b>		
H2C Gestioni srl	1.092	1.072
GDA Open Care Servizi srl	402	229
Open Care spa	282	0
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	62	423
WTC World Trade Center Italy srl	29	29
<b><u>Apporto da scissione Sintesi</u></b>		
Forumnet spa	33.249	0
Muggiana srl	221	0
<b>Totale per conto corrente di finanziamento</b>	<b>35.337</b>	<b>1.753</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Milanofiori Sviluppo srl	8.246	6.312
H2C Gestioni srl	3.256	3.054
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	880	520
All Events spa	362	0
S'Isca Manna srl	328	354
Infrafin srl	250	201
Lenta Ginestra srl	147	129
Società Agricola Sant'Alberto srl	68	62
Palestro Nuova srl	35	18
L'Orologio srl	32	23
Cascina Sant'Alberto srl	30	19
Bright srl	26	46
Compagnia della Rancia srl	25	0
Sigma srl	21	20
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	20	19
Forumnet Holding spa	16	9
Milanofiori 2000 srl	0	272
Forumnet spa	0	89
Sintesi spa	0	48
altre società controllate	38	33
<b>Totale per liquidazioni IVA</b>	<b>13.780</b>	<b>11.228</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Open Care spa	252	159
Milanofiori Agency srl	43	40
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	36	273
Compagnia della Rancia srl	21	13
Brioschi Gestioni srl	17	15
Forument spa	11	11
Forumnet Holding spa	8	0
altre società controllate	4	5
<b><u>Apporto da scissione Sintesi</u></b>		
Muggiana srl	2	0
<b>Totale per consolidato fiscale</b>	<b>394</b>	<b>516</b>
<b><u>per altri debiti</u></b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>TOTALE</b>	<b>51.563</b>	<b>14.646</b>

La variazione della voce “Debiti verso società correlate” è riconducibile per 34.323 migliaia di euro al saldo trasferito a seguito della scissione da Sintesi.

I debiti verso controllate relativi al rapporto di conto corrente verso le società Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorati di uno spread.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall’accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

### 33. Debiti tributari

Sono pari a 813 migliaia di euro (134 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
IRAP	496	0
IRES	191	21
IVA di Gruppo e ravvedimenti	47	47
Ritenute alla fonte	73	60
Imposta di registro	6	6
<b>TOTALE</b>	<b>813</b>	<b>134</b>

Si segnala che non sussistono debiti scaduti.

Non esistono debiti con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

### 34. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.496 migliaia di euro (3.009 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Debiti vs Amministratori e Sindaci	951	881
Debiti vs dipendenti	123	125
Debiti vs Istituti previdenziali	90	76
Risconti passivi	8	20
Debiti diversi	1.324	1.907
<b>TOTALE</b>	<b>2.496</b>	<b>3.009</b>

La voce “Debiti diversi” si riferisce principalmente (1.042 migliaia di euro) a debiti nei confronti di professionisti. Il decremento della voce nel corso del presente esercizio è riconducibile per 670 migliaia di euro a una posizione debitoria contestata accertata sulla base di una sentenza di primo grado sfavorevole cui ha fatto seguito un atto di pignoramento presso terzi ad alcuni istituti di credito. La posizione debitoria è stata estinta nel mese di agosto 2021 con i proventi derivanti dalla cessione, disposta dal Giudice dell’esecuzione, di un pacchetto di azioni proprie Bastogi. Si veda la sezione relativa al patrimonio netto per maggiori informazioni.

## 35. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2021</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Crediti commerciali	22	0	0	22	18
Crediti verso società correlate	26.024	0	0	26.024	15-19
Attività Finanziarie correnti	13.935	0	0	13.935	20
Disponibilità liquide	123	0	0	123	21
<b>Totale</b>	<b>40.104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.104</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Finanziari - Passività al 31 dicembre 2021</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Debiti verso banche MLT	7.286	0	0	7.286	23
Debiti verso passività da leasing MLT	171	0	0	171	25
Debiti verso banche BT	2.274	0	0	2.274	30
Debiti verso passività da leasing BT	337	0	0	337	25
Debiti verso fornitori	1.142	0	0	1.142	31
Debiti verso società correlate	51.563	0	0	51.563	32
<b>Totale</b>	<b>62.773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.773</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2020</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	Note
Crediti commerciali	21	0	0	21	18
Crediti verso società correlate	34.350	0	0	34.350	15-19
Attività Finanziarie correnti	174	0	0	174	20
Disponibilità liquide	45	0	0	45	21
<b>Totale</b>	<b>34.590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.590</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Finanziari - Passività al 31 dicembre 2020</b>	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	Note
Debiti verso banche MLT	4.585	0	0	4.585	23
Debiti verso passività da leasing MLT	259	0	0	259	25
Debiti verso banche BT	1.822	0	0	1.822	30
Debiti verso passività da leasing BT	224	0	0	224	25
Debiti verso fornitori	641	0	0	641	31
Debiti verso società correlate	14.646	0	0	14.646	32
<b>Totale</b>	<b>22.177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.177</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	0	10
Passività al costo ammortizzato	(183)	0	0	0	(183)	10
<b>Totale</b>	<b>(183)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(183)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	0	10
Passività al costo ammortizzato	(159)	0	0	0	(159)	10
<b>Totale</b>	<b>(159)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(159)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

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

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

## Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

## Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Bastogi e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	9.560	2	2.366	7.135	441	<b>9.944</b>	23-30
Debiti verso passività da leasing	508	0	344	177	0	<b>521</b>	25
Debiti verso fornitori	1.142	0	1.142	0	0	<b>1.142</b>	31
Debiti verso società correlate	51.563	0	51.563	0	0	<b>51.563</b>	32
<b>Totale</b>	<b>62.773</b>	<b>2</b>	<b>55.415</b>	<b>7.312</b>	<b>441</b>	<b>63.170</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	6.407	0	1.913	4.760	0	<b>6.673</b>	23-30
Debiti verso passività da leasing	484	0	235	266	0	<b>501</b>	25
Debiti verso fornitori	641	0	641	0	0	<b>641</b>	31
Debiti verso società correlate	14.646	0	14.646	0	0	<b>14.646</b>	32
<b>Totale</b>	<b>22.178</b>	<b>0</b>	<b>17.435</b>	<b>5.026</b>	<b>0</b>	<b>22.461</b>	

## Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021, al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	9.560	2	2.272	6.849	437	23-30
Debiti verso passività da leasing	508	0	337	171	0	25
Debiti verso fornitori	1.142	0	1.142	0	0	31
Debiti verso società correlate	51.563	0	51.563	0	0	32
<b>Totale</b>	<b>62.773</b>	<b>2</b>	<b>55.314</b>	<b>7.020</b>	<b>437</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2020	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	6.407	0	1.822	4.585	0	23-30
Debiti verso passività da leasing	484	0	225	259	0	25
Debiti verso fornitori	641	0	641	0	0	31
Debiti verso società correlate	14.646	0	14.646	0	0	32
<b>Totale</b>	<b>22.178</b>	<b>-</b>	<b>17.334</b>	<b>4.844</b>	<b>-</b>	

## Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

## Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2021	(29)	29	0	0	(29)	29
2020	(23)	23	0	0	(23)	23

## Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2021, al 31 dicembre 2020.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	22	2	20	22	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	13.935				
Crediti verso società correlate	26.024				
Disponibilità liquide	123				
<b>Totale</b>	<b>40.082</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>40.104</b>				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2020	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	21	3	18	21	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>15</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	174				
Crediti verso società correlate	34.350				
Disponibilità liquide	45				
<b>Totale</b>	<b>34.569</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>34.590</b>				

## 36. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

### Garanzie prestate

Il saldo per 86.965 migliaia di euro (80.013 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 44.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore del Banco BPM in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Forum Immobiliare, incorporata in Forumnet nel mese di luglio 2020 (debito residuo al 31 dicembre 2021 pari a 35.118 migliaia di euro);
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2021 pari a 8.795 migliaia di euro); detta garanzia è escutibile decorsi 18 mesi dall'eventuale inadempimento;
- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla ex controllata Società del Palazzo del Ghiaccio, ora incorporata in Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2021 pari a 2.507 migliaia di euro);
- 5.000 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Solution Bank SpA in relazione al finanziamento ipotecario di liquidità concesso alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per pari importo;
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity (debito residuo al 31 dicembre 2021 pari a 1.885 migliaia di euro). Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Varsity, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 4.415 migliaia di euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago da Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si precisa che tale impegno è relativo alla parte originariamente contro-garantita da fidejussioni rilasciate da Bastogi quale controllante indiretta di Milanofiori 2000 ante scissione avvenuta nel giugno 2008. A fronte di tale garanzia la società controllata Milanofiori 2000 riconosce a Bastogi una commissione annua calcolata in misura percentuale sull'importo dell'impegno;
- 1.786 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore di terzi a garanzia dell'esecuzione degli adempimenti della Società nell'ambito di contenziosi in essere, a seguito di sentenze dei Tribunali di Milano e Arezzo;
- 1.055 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per la compensazione del credito IVA nell'ambito del consolidato di Gruppo relativo agli anni 2018, 2019 e 2020. Tale voce è rappresentata per 208 migliaia di euro dalla fidejussione rilasciata

all'Ufficio IVA di Milano dalla società Sintesi (società oggetto di scissione come già precedentemente descritto), per la compensazione del credito IVA relativa all'esercizio 2019;

- 547 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore del Comune di Milano dalla controllata Forumnet e di cui Bastogi è coobbligata in solido, a garanzia delle spese per la partecipazione alla gara di appalto per la concessione dell'immobile dismesso denominato Palasharp.

### 37. Rapporti con Parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2021 e 2020 sono riportati di seguito:

#### Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2021	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
Società controllate		Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	666	666	0	0	666	100%
Altri ricavi e proventi	102	35	0	0	35	34%
Costi per servizi	(2.157)	(324)	0	(480)	(804)	37%
Costi per godimento beni di terzi	(9)	1	0	0	1	-11%
Costi per il personale	(922)	0	0	(323)	(323)	35%
Ammortamenti e svalutazioni	(193)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(74)	(20)	0	0	(20)	27%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.587)</b>	<b>358</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>(445)</b>	<b>17%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	10.440	10.440	0	0	10.440	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(4)	(4)	0	0	(4)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi (oneri) finanziari netti	(183)	(33)	0	0	(33)	18%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.666</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>9.958</b>	<b>130%</b>
Imposte del periodo	2.749	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>10.415</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>9.958</b>	<b>96%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>10.415</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>9.958</b>	<b>96%</b>



Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2020	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	639	639	0	0	639	100%
Altri ricavi e proventi	843	49	0	0	49	100%
Costi per servizi	(2.384)	(124)	0	(473)	(597)	25%
Costi per godimento beni di terzi	(6)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(814)	0	0	(277)	(277)	34%
Ammortamenti e svalutazioni	(204)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(71)	20	0	0	20	-28%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.997)</b>	<b>584</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>(166)</b>	<b>8%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	2.247	2.247	0	0	2.247	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(21)	(21)	0	0	(21)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi (oneri) finanziari netti	(159)	(50)	0	0	(50)	31%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>70</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>2.010</b>	<b>2871%</b>
Imposte del periodo	232	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>302</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>2.010</b>	<b>666%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>302</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>(750)</b>	<b>2.010</b>	<b>666%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2021	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	384	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	16	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	182.220	182.196	24	0	182.220	100%
Crediti verso società correlate	10.544	10.544	0	0	10.544	100%
Attività per imposte anticipate	1	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>193.165</b>	<b>192.740</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>192.764</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	23	0	0	21	21	100%
Altri crediti verso società correlate	15.480	15.480	0	0	15.480	100%
Altri crediti ed attività correnti	21.138	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	123	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>37.586</b>	<b>15.480</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>15.501</b>	<b>41%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>230.751</b>	<b>208.220</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>208.265</b>	<b>90%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2020	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	461	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	32	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	129.995	129.971	24	0	129.995	100%
Crediti verso società correlate	20.119	20.119	0	0	20.119	100%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>150.607</b>	<b>150.090</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>150.114</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	21	0	0	21	21	100%
Altri crediti verso società correlate	14.232	14.232	0	0	14.232	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.241	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	45	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>18.362</b>	<b>14.232</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>14.253</b>	<b>78%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>168.969</b>	<b>164.322</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>164.367</b>	<b>97%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2021	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(32)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	94.070	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	10.415	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>145.407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	7.286	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	171	106	0	4	110	64%
Fondi rischi ed oneri	5.863	3.251	0	0	3.251	55%
Fondo trattamento di fine rapporto	404	0	0	90	90	22%
Passività per imposte differite	12.925	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	70	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>26.719</b>	<b>3.357</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>3.451</b>	<b>13%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	2.274	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	337	266	0	5	271	80%
Debiti commerciali	1.142	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	51.563	51.563	0	0	51.563	100%
Debiti tributari	813	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	2.496	0	0	1.047	1.047	42%
<b>Totale</b>	<b>58.625</b>	<b>51.829</b>	<b>0</b>	<b>1.052</b>	<b>52.881</b>	<b>90%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>85.344</b>	<b>55.186</b>	<b>0</b>	<b>1.146</b>	<b>56.332</b>	<b>66%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>230.751</b>	<b>55.186</b>	<b>0</b>	<b>1.146</b>	<b>56.332</b>	<b>24%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2020	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(32)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	86.898	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	302	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>127.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	4.585	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	259	210	0	7	217	84%
Fondi rischi ed oneri	4.258	1.662	0	0	1.662	39%
Fondo trattamento di fine rapporto	383	0	0	44	44	11%
Passività per imposte differite	11.576	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	163	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>21.224</b>	<b>1.872</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>1.923</b>	<b>9%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	1.822	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	225	102	0	2	104	46%
Debiti commerciali	642	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	14.646	14.646	0	0	14.646	100%
Debiti tributari	134	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.009	0	0	955	955	26%
<b>Totale</b>	<b>20.478</b>	<b>14.748</b>	<b>0</b>	<b>957</b>	<b>15.705</b>	<b>77%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>41.702</b>	<b>16.620</b>	<b>0</b>	<b>1.008</b>	<b>17.628</b>	<b>42%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>168.969</b>	<b>16.620</b>	<b>0</b>	<b>1.008</b>	<b>17.628</b>	<b>10%</b>

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic.2021	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2020	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(4.535)	2.622	-58%	(1.586)	1.668	-105%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	657	580	88%	1.800	1.833	102%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	3.956	0	0%	(196)	0	0%

### 38. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2021	31 dic. 2020
Amministratori (*)	589	549
Sindaci	50	50
<b>TOTALE COMPENSI</b>	<b>639</b>	<b>599</b>

(\*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2021 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Bastogi e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 141 migliaia di euro.

### **39. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

### **40. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2021 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali rispetto al consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi

### Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021
<b>Revisione contabile</b>			
PricewaterhouseCoopers SpA	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	100
PricewaterhouseCoopers SpA	Società controllate	[1]	345
<b>Totale</b>			<b>445</b>

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

## Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2021.

2. Si attesta, inoltre, che

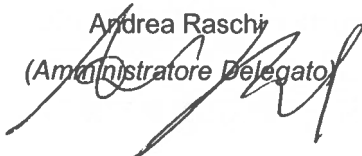
2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021:

- 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;

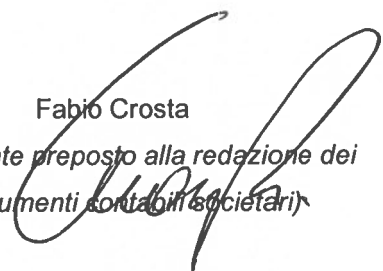
2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 14 aprile 2022

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



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





***Bastogi SpA***

***Relazione della società di revisione indipendente***

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del  
Regolamento (UE) n° 537/2014*

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021**



## **Relazione della società di revisione indipendente**

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Bastogi SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Bastogi SpA (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale**

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nel paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e nel paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale" della Relazione sulla gestione, dove gli amministratori segnalano che il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria.

---

#### **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





Nell'ambito del comparto immobiliare, il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate, avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e sue controllate con aggravamento dell'attuale tensione finanziaria.

In tale scenario, in considerazione degli impegni in essere della Società a favore del gruppo Brioschi, il mancato perfezionamento delle cessioni di cui in precedenza rappresenta una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale. A tale proposito, gli amministratori rilevano che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" da parte del gruppo Brioschi possa concludersi nella prima metà del 2022.

A causa della rilevanza di quanto sopra esposto abbiamo ritenuto che la valutazione del presupposto della continuità aziendale rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile. Nell'ambito delle attività di revisione sono state svolte le seguenti principali procedure di revisione:

- analisi del processo di valutazione degli amministratori in merito alla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- analisi, attraverso discussioni ed approfondimenti critici ed esame della documentazione a supporto, delle principali assunzioni dei piani predisposti dalla Direzione a base delle relative valutazioni, con particolare riferimento alle previste cessioni degli immobili "U1" ed "U3", completati e consegnati ai rispettivi *tenants* in chiusura dell'esercizio e nei primi mesi dell'esercizio successivo;
- acquisizione di elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario;
- analisi delle clausole dei contratti di finanziamento, della documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alla situazione degli affidamenti e dei parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito;
- esame della documentazione a supporto relativa agli impegni in essere della Società nei confronti del gruppo Brioschi;
- analisi della documentazione relativa a posizioni scadute;
- lettura critica dei verbali degli Organi Sociali;
- svolgimento di procedure di revisione sugli eventi successivi;
- esame critico dell'informativa resa dagli amministratori, con particolare riferimento alla rispondenza ed adeguatezza della stessa rispetto agli elementi documentali da noi acquisiti.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.



Oltre a quanto descritto nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

---

### **Aspetti chiave**

---

### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

#### **Valutazione delle partecipazioni**

*Paragrafi “Settori di attività” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della Relazione sulla Gestione e paragrafi “Informazioni societarie”, “Perdita di valore delle attività”, nota 14 “Partecipazioni” e nota 36 “Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni” delle Note Esplicative.*

La Società detiene partecipazioni di controllo e di collegamento in società operanti nel settore immobiliare, nel settore dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori. La Società ha rilasciato garanzie a fronte di impegni delle principali società controllate, nonché è impegnata al supporto patrimoniale e finanziario di alcune di esse.

Le partecipazioni detenute in società controllate e collegate ammontano rispettivamente ad Euro 182,2 milioni ed Euro 24 migliaia al 31 dicembre 2021, pari al 79 per cento del totale attivo.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione. Il settore immobiliare, inoltre, risulta normalmente influenzato dalla dinamica dei tassi di interesse, dalla liquidità presente sul mercato, dalla presenza di investimenti alternativi e dalla crescita economica settoriale e di sistema, fattori questi necessariamente influenzati dall'attuale situazione pandemica e che influenzano a loro volta i valori immobiliari e determinano l'andamento dei cicli. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari; in particolare, l'attuale contesto pandemico ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione e della limitazione delle attività

Con riferimento al procedimento di valutazione delle partecipazioni, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Con specifico riferimento alle valutazioni immobiliari, abbiamo compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni, abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari e partecipazioni delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività del valore) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato

---



aperte al pubblico. Con riferimento al mercato dell'arte, il 2021 è stato un anno di forte ripresa con una significativa crescita del fatturato e valori superiori ai livelli pre-pandemia.

Qualora siano identificati indicatori di perdita di valore, la Società procede con valutazioni di *impairment* le quali sono sviluppate in prevalenza sulla base dei patrimoni netti contabili, opportunamente rettificati al fine di considerare eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti da perizie immobiliari. La Società procede quindi alla stima del valore recuperabile, tenuto conto anche delle perizie valutative degli immobili predisposte da esperti terzi e delle prevedibili evoluzioni delle attività; il processo di stima del valore recuperabile è oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

La determinazione del valore recuperabile delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali, il tutto nel contesto generale dell'attuale pandemia Covid-19.

un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate, anche alla luce della attuale emergenza Covid-19, sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Con specifico riferimento alla pandemia Covid-19, l'esame critico effettuato, anche tramite discussione con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, è stato volto a comprendere le eventuali incertezze e gli elementi considerati ed assunzioni adottate atte ad escludere la presenza di incertezze significative nel processo di stima.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.



Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

---

#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

#### ***Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815***

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.



A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98***

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi SpA al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio d'esercizio della Bastogi SpA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Bastogi SpA al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 aprile 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink that reads 'Adriano Antonini'.

Adriano Antonini  
(Revisore legale)

**BASTOGI S.P.A.**  
*Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10*  
*C.S. € 49.116.015 i.v.*

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI  
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58  
E DELL’ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Bastogi S.p.A.

La presente Relazione viene redatta dal Collegio Sindacale composto da tre membri nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 25 maggio 2021 per il triennio 2021-2023, e precisamente da Roberto Castoldi (Presidente), Gigliola Adele Villa e Walter Cecconi (Sindaci effettivi).

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance*.

Il Collegio Sindacale ha anche svolto il ruolo previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n.39, quale Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC).

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, tramite le audizioni col Management della Società e del Gruppo, gli incontri con il Revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo delle società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo ed incontri con l’Organismo di Vigilanza e con *l’Internal Audit*.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che ha modificato la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e il dettato del Regolamento Europeo 537/2014.

L'art 149 del TUF, in particolare, richiede che il Collegio stesso vigili sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura amministrativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società affinché le società controllate forniscano tutte le notizie necessarie alla controllante per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

La presente Relazione dà quindi conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche e si articola secondo i punti seguenti.

**1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale**

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi, non richiedano specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

**2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo trovano applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni. Si dà atto che il Consiglio d'Amministrazione della Società in data 12 novembre 2021 ha approvato la nuova procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate, dandone evidenza sul sito istituzionale della Società.

**3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate**

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Le operazioni compiute da Bastogi con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.



Il Consiglio di Amministrazione, per le operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo. In particolare, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati e descritti così come richiesto dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

#### **4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione**

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di revisione PWC S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della Società sia sul bilancio consolidato.

La Società di revisione è giunta alla conclusione che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è appropriato pur in presenza di un'incertezza significativa riguardo ad un evento che, in considerazione degli impegni in essere della Capogruppo a favore del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, può far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società e del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Le relazioni in oggetto includono pertanto una sezione separata rubricata "*Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*" finalizzata a richiamare l'attenzione sull'informativa resa in bilancio dagli Amministratori su tale aspetto.

Le relazioni di revisione sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato includono l'indicazione degli aspetti chiave della revisione contabile (Key Audit Matters), in relazione ai quali non viene espresso un giudizio separato, essendo tali aspetti già affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso.

In particolare, i Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- valutazione del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle partecipazioni (solo bilancio separato).

Il Collegio sindacale osserva che l'art.154-ter comma 1.1. del TUF con decorrenza 1° febbraio 2022 prevede che gli Amministratori curino l'applicazione delle disposizioni del Regolamento delegato UE 2019/815 della Commissione del 17/12/2018 (Regolamento ESEF – *European Single Electronic Format*). Il comma 1.2. del citato art.154-ter ha previsto che la Società di revisione legale, nell'ambito della propria Relazione di revisione di cui all'art.14 D.Lgs 39/2010, in un'apposita

sezione inerente le altre disposizioni di legge e regolamentari, esprima un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio e consolidato, ricompresi nella Relazione finanziaria annuale.

Il Collegio sindacale, per quanto di sua competenza, ha vigilato sull'applicazione da parte degli Amministratori delle disposizioni del citato Regolamento ESEF in materia di predisposizione del bilancio d'esercizio e consolidato in "formato XHTML" e del bilancio consolidato "con marcatura" e conferma che la Società di revisione ha espresso un giudizio di conformità del bilancio d'esercizio e consolidato alle disposizioni del citato Regolamento ESEF.

#### **5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"**

Abbiamo tenuto periodiche riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, salvo quanto attiene la significativa incertezza sulla continuità aziendale.

Al proposito, la Società di revisione legale ha comunicato al Collegio che, in presenza di richiami di informativa relativi a dubbi significativi sulla continuità aziendale, ha informato tempestivamente la Consob ai sensi dell'art.156 comma 4 del D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto scambi informativi con riferimento alle modalità operative adottate, stante il perdurare dell'emergenza sanitaria Covid-19. Al riguardo il Collegio Sindacale ha vigilato sugli impatti collegati alle modalità di lavoro "a distanza" attuate dal Revisore, con il supporto delle strutture aziendali.

Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010, sul processo di informativa finanziaria. I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014 (Relazione aggiuntiva), ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

La Società di revisione ha presentato al Collegio sindacale la dichiarazione relativa all'indipendenza; così come richiesto dall'art.6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

Con riferimento all'attività svolta dal Collegio sindacale in qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, si segnala che l'incarico di revisione legale dei conti attribuito a PricewaterhouseCoopers S.p.A. per gli esercizi 2013-2021 termina con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2021 e non è rinnovabile essendosi completato il periodo novennale previsto dall'art. 17 del D.Lgs. n. 39/2010. Pertanto, il Collegio, già a partire dalla fine dell'anno 2021, ha dato avvio al processo di selezione per l'assegnazione del nuovo incarico di revisione legale di Bastogi S.p.A. e del Gruppo per il novennio 2022-2030. Il Collegio sindacale ha infatti condiviso, sulla base di un principio di razionalizzazione, uniformità, coerenza e maggiore efficacia delle attività di verifica, controllo e revisione legale dei conti, l'opportunità di conferire l'incarico ad una medesima Società di revisione anche a livello del Gruppo controllato da Bastogi S.p.A.

L'attività del Collegio si è conclusa con la formulazione all'Assemblea di una Raccomandazione motivata di conferimento dell'incarico a Deloitte & Touche S.p.A. Si rimanda pertanto a tale Raccomandazione per una disamina dei criteri presi alla base della proposta del Collegio.

#### **6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria**

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC) è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità. Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

In particolare, il Collegio sindacale ha verificato che il Dirigente Preposto abbia rilasciato l'attestazione che i documenti di bilancio forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica, finanziaria della Società e delle partecipate incluse nell'area di consolidamento.

#### **7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti**

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice civile.

#### **8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti**

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

**9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi**

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione delle dichiarazioni fiscali, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

**10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi. Indipendenza del Revisore**

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la Relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

**11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio**

Nel corso dell'esercizio abbiamo rilasciato, ai sensi di legge e specificamente ai sensi dell'art.2389 co.3 C.C., parere favorevole sulla proposta di attribuzione dei compensi per incarichi speciali agli Amministratori di Bastogi Spa. In materia, il Collegio si è coordinato e confrontato con il Comitato Remunerazioni e nomine, costituito in seno al Consiglio d'Amministrazione. Tale Comitato si è riunito due volte nel corso dell'esercizio 2021, di cui una dal comitato attualmente in carica.

**12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale**

L'attività di vigilanza nell'anno 2021 è stata svolta in numero di tredici riunioni collegiali. Le prime quattro riunioni sono state presiedute da Gigliola Adele Villa e le successive nove da Roberto Castoldi in virtù del nuovo mandato attribuito dall'assemblea del 25 maggio 2021.

Il Collegio nel corso dell'anno 2021 ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di sette, di cui quattro dal Consiglio attualmente in carica.

Sono state ottenute, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del

Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'”agire informato”. Possiamo inoltre attestare che non sono state assunte delibere senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente, nel corso del 2021, ha partecipato alle riunioni del Comitato Controllo e rischi che sono state tenute in numero di otto, di cui cinque dai membri attualmente in carica.

Il Collegio ha anche partecipato, mediante collegamento in audio/videoconferenza, all'Assemblea dei Soci tenutasi in data 25 maggio 2021.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

### **13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, le partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, gli incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'*Internal Auditor*, con l'Organismo di Vigilanza e con gli organi di controllo delle società controllate, ai fini del reciproco scambio informativo in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale, in linea con il dettato del comma 2 dell'art. 151 TUF e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

### **14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

### **15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere**

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art.

19 del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per l'anno 2021 predisposto dalla funzione preposta e preliminarmente sottoposto al Comitato Controllo e rischi della Società. Tale Piano di Audit è stato predisposto in continuità con i piani degli anni precedenti e si colloca nel quadro di un processo di integrazione e diffusione delle procedure in materia di privacy, di D.Lgs 231 e di *information technology*.

Prendiamo inoltre atto che dalla relazione annuale dell'*Internal Audit*, redatta ai sensi dell'art. 6.36.b) del Codice di *Corporate Governance*, non sono emerse criticità tali da evidenziare elementi di inadeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

**16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione**

Abbiamo valutato e vigilato, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2021, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob, anche in termini procedurali.

**17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF**

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate con riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

**18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la Società di revisione ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF**

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 4 che precede.

**19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate**

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance* (Codice CG). Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea, redatta ai sensi dell'art.123-bis del TUF, viene esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della

Società, che rientra nella definizione di “PMI” di cui all’art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, così come modificato dall’art. 44-bis comma primo, del D.L. 16 luglio 2020, n.76, e dell’art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob.

A partire dal 1° dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo che sintetizzano l’insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, gli *stakeholders*.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l’indipendenza dei propri componenti.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei Sindaci, ha valutato, in seguito della sua nomina, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori, constatando il non sussistere di deroghe ai requisiti indicati nella raccomandazione n. 7 del Codice CG e ha reputato, allo stato, non necessario indicare specifici criteri di significatività come ivi indicato. Si segnala che la Società ha reso noto l’esito delle valutazioni operate dopo la nomina in merito all’indipendenza degli organi di amministrazione e controllo, mediante apposito comunicato diffuso al mercato.

L’esistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai medesimi componenti del Consiglio di Amministrazione è stata recentemente confermata nella riunione del Consiglio tenutasi in data 29 marzo 2022.

Ai sensi dell’art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

In particolare, il Collegio ha valutato l’indipendenza dei propri membri in sede di nomina (verifica di sussistenza iniziale) e prima della chiusura dell’esercizio di nomina (verifica di permanenza periodica), sulla base degli elementi necessari o utili alla valutazione dichiarati e messi a disposizione da ciascun membro, con particolare riguardo ad ogni circostanza che possa incidere o apparire idonea a incidere sull’indipendenza. La valutazione periodica, portata a conoscenza del Consiglio d’Amministrazione, ha evidenziato che nel corso dell’esercizio non si sono verificate circostanze rilevanti ai fini della sopravvenuta insussistenza del requisito di indipendenza. Il Collegio ha valutato le informazioni messe a disposizione da ciascun componente del Collegio sia in sede di verifica iniziale che in sede di verifica periodica, valutando tutte le circostanze che appaiono compromettere l’indipendenza e applicando tutti i criteri già previsti dal Codice con riferimento all’indipendenza degli amministratori.

Non ponendosi problematiche di indipendenza come definite dalla raccomandazione n. 7 del Codice CG, il Collegio Sindacale non ha inteso definire in via preventiva criteri quantitativi e qualitativi delle circostanze rilevanti ai fini della valutazione di indipendenza dei sindaci.

Il Collegio Sindacale ha altresì condotto, secondo quanto previsto dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e, segnatamente, dalla norma Q.1.1, un processo di autovalutazione della propria composizione e del proprio operato, con esito positivo in relazione ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché alla disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società. Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione, che l'ha esaminata e ne ha preso atto nella prima riunione utile del corrente anno.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari dell'esercizio 2021 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di "Bastogi", in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime, in sintesi, una valutazione positiva.

**20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa**

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2021, con continuità e secondo un carattere di normalità, nonostante l'emergenza sanitaria ancora in corso. Da tale attività non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Si evidenzia che, nel perdurare degli effetti derivanti dall'evento pandemico, il Collegio Sindacale ha svolto da remoto una parte considerevole delle proprie attività, senza peraltro riscontrare impatti sull'efficacia della propria attività di controllo.

**21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (COVID-19) e dei principali rischi ed incertezze alle quali è esposta la Società ed il Gruppo**

Nella Relazione Finanziaria Annuale sono descritte le implicazioni per la Società della crisi determinata dalla diffusione pandemica del virus Covid-19. Come Collegio sindacale abbiamo vigilato che gli Amministratori:

- a) abbiano aggiornato i protocolli elaborati a inizio pandemia sulla base delle normative protempore introdotte e vigenti, tenendo conto degli aspetti correlati al mantenimento dell'operatività, garantendo la salute e sicurezza dei dipendenti e degli stakeholders nonché la continuità aziendale;



- b) abbiano effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali della pandemia di Covid-19 sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- c) abbiano dato evidenza ai principali rischi ed effetti che l'emergenza sanitaria ha causato e sta dispiegando sulla attività del Gruppo.

Al riguardo gli Amministratori hanno precisato che anche nel corso del 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, terminata il 31 marzo 2022, hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie, ed hanno rappresentato le azioni intraprese per contrastarne gli effetti sotto il profilo finanziario.

Gli Amministratori hanno inoltre esplicitato che il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19, condizionando l'andamento delle diverse attività operative, potranno generare una situazione di tensione finanziaria, ma che, ciò nonostante, la Società ed il Gruppo ad oggi hanno rispettato tutti gli impegni verso il sistema creditizio.

Benché, nell'ambito del comparto immobiliare, il mancato perfezionamento di alcune cessioni facenti capo alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare possa dispiegare un impatto sulla situazione finanziaria della controllata e di conseguenza di Bastogi, configurando una fattispecie di significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale, gli Amministratori di Bastogi nutrono ragionevoli aspettative che possa essere realizzata da Brioschi Sviluppo Immobiliare una contrattualizzazione in tempi utili.

Di conseguenza, in ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti (incluso l'incasso del significativo indennizzo del carcere di Bollate avvenuto nel marzo 2022), (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 14,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2021.

## **22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF, in ordine al bilancio ed alla sua approvazione e nelle materie di pertinenza del Collegio**

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Collegio sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis co.5 del D.Lgs. 58/1998;

- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ivi compresa la proposta di destinazione dell'utile di esercizio di € 10.415.328 mediante accantonamento del 5% alla riserva legale per € 520.766 e con il rinvio a nuovo del restante utile pari a € 9.894.562.

Il Collegio ha preso atto che l'Assemblea degli Azionisti è stata convocata, in relazione all'emergenza epidemiologica Covid-19, con modalità coerenti con la disciplina eccezionale di cui al Decreto Legge 18/2020 come modificato dall'art.3 co.1 del Decreto Legge 228/2021, e che l'intervento in assemblea degli aventi diritto potrà essere esercitato esclusivamente per il tramite del "Rappresentante designato" ai sensi dell'art.135-*undecies* del TUF.

Milano, 29 aprile 2022

Il Collegio Sindacale

Dott. Roberto Castoldi

Rag. Gigliola Adele Villa

Dott. Walter Cecconi