



161° Esercizio

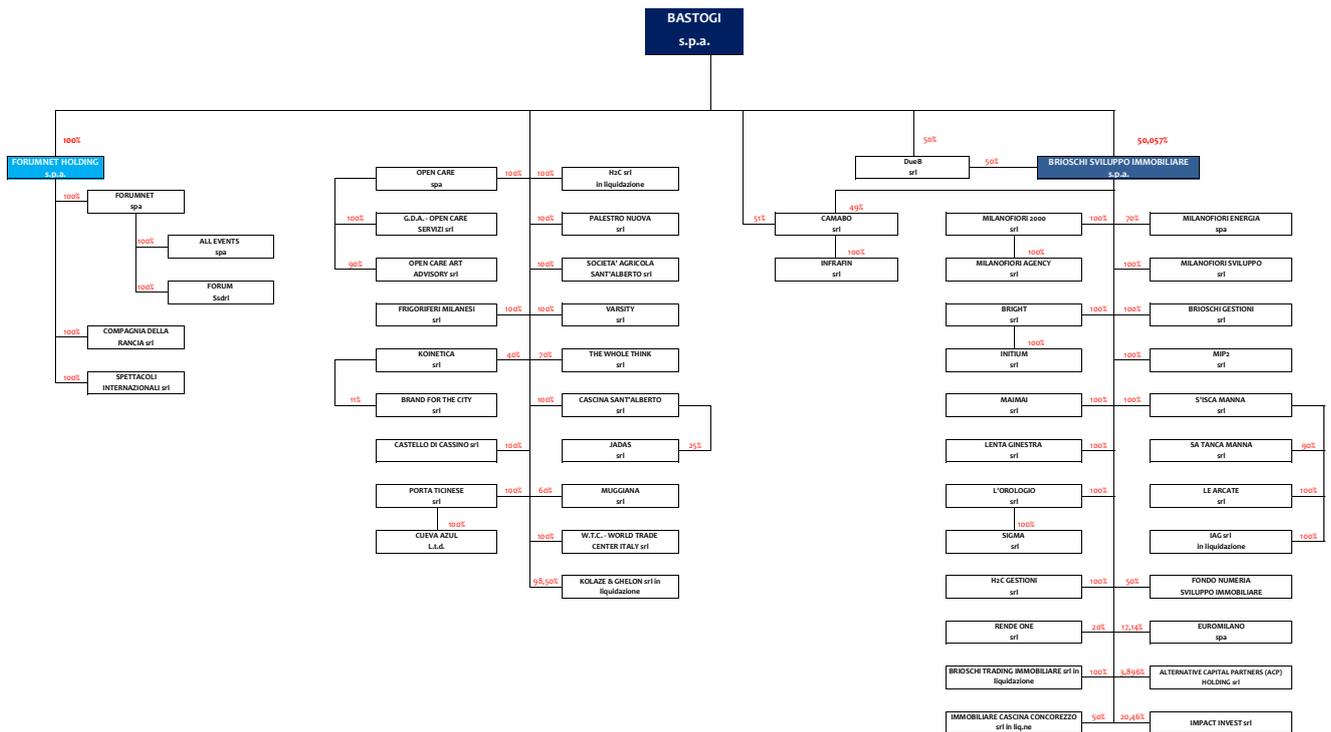
Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 29 settembre 2022)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	9
Settori operativi	pag.	11
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	16
Fatti di rilievo del periodo	pag.	17
Eventi successivi al 30 giugno 2022	pag.	18
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	19
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	20
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	21
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022		
Conto economico consolidato	pag.	29
Conto economico complessivo consolidato	pag.	30
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	31
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	33
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	34
Note esplicative	pag.	36
Allegati	pag.	84
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	85
Relazione della Società di Revisione	pag.	86

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 30 GIUGNO 2022



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

Disclaimer

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

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2022”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“*IFRIC*”).

Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2022

Andamento gestionale del Gruppo Bastogi nel primo semestre del 2022

L’inizio del 2022 è stato caratterizzato dal perdurare dell’emergenza sanitaria legata al Covid 19, con la diffusione della variante Omicron. A partire dal mese di febbraio la situazione è progressivamente migliorata consentendo l’avvio di una fase di progressiva riduzione delle limitazioni allo svolgimento delle attività economiche, che ha poi avuto una forte accelerazione dal mese di aprile a seguito del termine dello stato di emergenza sanitaria.

Il primo semestre 2022 è stato inoltre caratterizzato dal conflitto scoppiato tra Ucraina e Russia e dalle sue conseguenze, anche in termini di aumento dei prezzi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, che hanno avuto ripercussioni sui tassi di interesse e che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza. Il Gruppo non presenta un’esposizione diretta e non ha attività commerciali nei mercati colpiti dal conflitto o nei confronti di soggetti sanzionati. E’ invece colpito sia dall’incremento dei costi energetici (e delle materie prime in generale), che vengono costantemente monitorati al fine di minimizzarne gli impatti, che dalle incertezze riguardanti le tempistiche degli approvvigionamenti.

Seppur in un contesto ancora caratterizzato dalle incertezze sopra richiamate, nel corso del primo semestre 2022 tutte le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono riprese e hanno raggiunto i livelli pre-pandemia.

Nel comparto immobiliare, nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna ai conduttori degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord. La conclusione delle attività operative è avvenuta in linea con i tempi previsti e senza che i costi di completamento delle edificazioni, sostenuti nell'ultima fase del 2021 e nei primi mesi del 2022, risentissero dei rincari che stanno attualmente caratterizzando i mercati di approvvigionamento dei materiali. Sono quindi proseguite le attività finalizzate alla cessione di detti immobili, culminate all'inizio del mese di agosto 2022, con la vendita ad un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso, costituito e gestito da un primario operatore internazionale specializzato, per un corrispettivo di 188,5 milioni di euro. La controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto una quota di minoranza di circa il 28% del Fondo, con un investimento di circa 23,6 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione, che saranno riflessi nel terzo trimestre del 2022, allo stato attuale sono stimati in circa 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto della sottoscrizione delle quote di minoranza del Fondo acquirente, ammontano a circa 43 milioni di euro (di cui circa 22 milioni di pertinenza del Gruppo).

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

Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento del luglio 2021, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento, che consentirà di sviluppare il settore nord del comparto di sviluppo Milanofiori Sud a Rozzano, per circa 96.000 mq di superficie lorda.

Con riferimento al settore sud del comparto, è proseguito il dialogo con l'amministrazione di Rozzano per la ridefinizione della variante generale al PGT.

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

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, nel corso del semestre il Gruppo ha continuato il consolidamento della ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e ha proseguito nella valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Nell'ambito delle altre attività, l'attività alberghiera, dopo la riapertura avvenuta nella seconda parte del 2021, con la conclusione dello stato di emergenza sanitaria avvenuta il 31 marzo 2022 ha registrato un ritorno a livelli pre Covid-19, anche grazie al contributo dei nuovi edifici ad uso uffici "U1" e "U3".

Da un punto di vista finanziario, nell'ambito del comparto Immobiliare la cessione degli edifici "U1" e "U3" ha migliorato in modo significativo la posizione finanziaria netta consolidata. Con i flussi di cassa generati dalla vendita, che ammontano a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie di reddito per 3,2 milioni di euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari (di cui 128 milioni di euro esigibili entro l'esercizio successivo al 30 giugno 2022), riconducibili per circa 92 milioni di euro alla costruzione dei menzionati immobili e per

circa 40 milioni di euro ad altri finanziamenti. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

Per quanto riguarda gli altri finanziamenti del comparto immobiliare, nel mese di agosto 2022 sono stati perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (64,9 milioni di euro al 30 giugno 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi in entrata attesi. Per effetto di tali accordi, gli impegni finanziari della controllata, contabilizzati come interamente esigibili entro l'esercizio nella situazione patrimoniale finanziaria al 30 giugno 2022, risultano ridefiniti nel medio lungo termine per 63,8 milioni di euro.

Infine, nel mese di marzo 2022 è stata incassata l'indennità riconosciuta per l'occupazione senza titolo dell'area del Carcere di Bollate per complessivi 13,7 milioni di euro, sostanzialmente destinati all'ulteriore riduzione dell'indebitamento bancario del Gruppo. In particolare, alla data della presente relazione sono stati oggetto di rimborso anticipato complessivi 8,6 milioni di euro costituiti da linee chirografarie della controllata Brioschi per 5,6 milioni di euro, un finanziamento chirografario della Capogruppo per 2,1 milioni di euro e 0,9 milioni di euro del finanziamento ipotecario della controllata Forumnet a valere sul Mediolanum Forum.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2022 è positivo di 4,6 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,1 milioni di euro al 30 giugno 2021. Il miglioramento è in buona parte attribuibile al comparto immobiliare che, con la consegna degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord avutasi nel corso del primo trimestre dell'esercizio, ha rilevato ricavi per canoni di locazione dei nuovi immobili per 3,3 milioni di euro e margini positivi sui servizi di personalizzazione di detti immobili per complessivi 0,8 milioni di euro. Per la parte residua il miglioramento è principalmente attribuibile alle attività di Intrattenimento e Alberghiera che, grazie soprattutto al positivo contributo del secondo trimestre, hanno registrato un recupero di margine operativo lordo rispettivamente di 2 milioni di euro e 0,5 milioni di euro, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 4,1 milioni di euro rispetto a 5,1 milioni di euro al 30 giugno 2021 che includevano svalutazioni di beni immobiliari per 1 milione di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 3,8 milioni di euro rispetto a 3,5 milioni di euro al 30 giugno 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo, originatisi principalmente a seguito dell'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3", sono stati solo parzialmente compensati da alcuni proventi derivanti dalla valutazione a *fair value* degli strumenti finanziari derivati.

Gli strumenti finanziari derivati hanno inoltre permesso di contabilizzare, direttamente nel patrimonio netto, altre componenti positive per complessivi 2,6 milioni di euro (1,3 milioni di euro al 30 giugno 2021) principalmente in ragione dell'aumento generalizzato dei tassi di interesse di mercato.

Le imposte del periodo, positive per 2,6 milioni di euro rispetto a 1,1 milioni di euro al 30 giugno 2021, includono principalmente i benefici fiscali derivanti dalla previsione di utilizzo di interessi passivi in ragione degli imponibili realizzati nel corso del terzo trimestre dell'anno con la cessione degli immobili "U1" e "U3".

Il primo semestre 2022 si chiude dunque con un utile complessivo di 2,4 milioni di euro (perdita di 0,4 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a una perdita di 8,2 milioni di euro al 30 giugno 2021 (di cui 5,6 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2022 ammonta a 51,9 milioni di euro (di cui 9,1 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 49,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021 (di cui 9,5 milioni di euro di pertinenza del Gruppo). La variazione è attribuibile al risultato complessivo del periodo.

La posizione finanziaria netta complessiva si riduce da 284,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 276,8 milioni di euro al 30 giugno 2022. Il miglioramento è principalmente riconducibile all'incasso dell'indennità relativa al Carcere di Bollate per 13,7 milioni di euro, al netto del finanziamento dei costi residuali di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e del pagamento di oneri finanziari.

Si incrementa invece la posizione finanziaria netta a breve termine che passa da 5,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 189,8 milioni di euro al 30 giugno 2022. La variazione è principalmente riconducibile (i) ai finanziamenti della controllata Milanofiori Sviluppo (127,6 milioni di euro al 30 giugno 2022), oggetto di rimborso integrale all'atto della cessione degli immobili "U1" e "U3" nel mese di agosto 2022, classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente in scadenza al 28 giugno 2023 e (ii) ai finanziamenti della controllata Milanofiori 2000 (complessivi 64,9 milioni di euro al 30 giugno 2022) per i quali, nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione (formalizzati nel mese di agosto 2022) e coerentemente con le previsioni degli stessi, non sono state pagate le rate in scadenza al 30 giugno 2022 comportando la classificazione dei medesimi finanziamenti come integralmente esigibili entro l'esercizio.

Nel seguito 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 in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	545	787
Ricavi da affitti e servizi	32.028	10.093
Altri ricavi	1.513	1.034
Ricavi delle vendite e altri ricavi	34.086	11.914
Costo degli immobili venduti	(562)	(678)
Costi per servizi	(19.350)	(6.204)
Costi del personale	(5.606)	(4.549)
Altri costi operativi	(3.962)	(2.537)
Margine Operativo Lordo	4.606	(2.054)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.132)	(5.147)
Margine Operativo Netto	474	(7.201)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(16)	(16)
Risultato della gestione finanziaria	(3.766)	(3.481)
Imposte	2.614	1.100
Utile / (Perdita) del periodo	(694)	(9.598)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	3.080	1.429
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	2.386	(8.169)
di cui di pertinenza del Gruppo	(435)	(5.648)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Immobili, impianti e macchinari	63.464	65.251
Investimenti immobiliari	112.146	113.739
Aviamento ed altre attività immateriali	255	249
Partecipazioni	153	142
Rimanenze	210.722	210.120
Altre attività correnti e non correnti	33.524	40.220
(Altre passività correnti e non correnti)	(91.556)	(95.374)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
CAPITALE INVESTITO NETTO	328.768	334.407
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	9.060	9.495
Capitale e riserve di terzi	42.890	40.069
PATRIMONIO NETTO	51.950	49.564
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(17.841)	(14.600)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	168.146	16.715
Passività da leasing	41.137	5.187
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	189.843	5.702
Debiti verso banche	78.464	231.043
Passività da leasing	5.856	42.559
Altre passività finanziarie	2.655	5.539
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	86.975	279.141
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	276.818	284.843
FONTI DI FINANZIAMENTO	328.768	334.407

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa al 30 giugno 2022, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2021:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(78)	(123)
Debiti verso banche	1.264	2.274
Passività da leasing	192	337
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	1.378	2.488
Debiti verso banche	5.233	7.286
Passività da leasing	109	171
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	5.342	7.457
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	6.720	9.945

Settori di attività

Il Gruppo Bastogi opera nel settore Immobiliare (per tramite del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e altre partecipate minori), nel settore dell'Intrattenimento (tramite il Gruppo Forumnet), nel settore Arte e Cultura (cui fanno capo le attività svolte dalle controllate Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi) e in altre attività minori, tra cui l'attività alberghiera.

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

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elsioni intersettoriali	30 giu 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	545	0	0	0	0	545
Ricavi da affitti e servizi	17.607	7.340	3.533	5.288	(1.741)	32.028
Altri ricavi	656	500	263	165	(71)	1.513
Ricavi delle vendite e altri ricavi	18.808	7.840	3.796	5.453	(1.812)	34.086
Costo degli immobili venduti	(562)	0	0	0	0	(562)
Costi per servizi	(12.410)	(4.592)	(1.709)	(2.004)	1.364	(19.350)
Costi del personale	(1.236)	(1.455)	(1.082)	(1.839)	6	(5.606)
Altri costi operativi	(1.323)	(493)	(281)	(2.306)	441	(3.961)
Margine Operativo Lordo	3.278	1.299	724	(696)	(1)	4.606
Ammortamenti e svalutazioni	(2.214)	(1.117)	(454)	(298)	(49)	(4.132)
Margine Operativo Netto	1.063	182	270	(994)	(50)	474
Risultato da interessenza nelle partecipate	(16)	0	0	0	0	(16)
Risultato della gestione finanziaria	(3.253)	(144)	(34)	(335)	(1)	(3.766)
Utile/(perdita) di periodo ante imposte	(2.206)	38	237	(1.329)	(50)	(3.308)
Imposte						2.614
Utile/(perdita) di periodo						(694)

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

Immobiliare

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

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

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 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. All'inizio del mese di agosto 2022 è stata perfezionata la cessione degli stessi ad un fondo immobiliare nel quale il Gruppo Brioschi partecipa con una quota di circa il 28%.

Brioschi Sviluppo Immobiliare è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce e, tramite la controllata Lenta Ginestra, di aree nel Comune di Monza.

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l. (a sua volta partecipata per il 49% da Brioschi e per il 51% da Bastogi), il Gruppo detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 mq nel Comune di Rozzano, dove si prevedono sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio. In questo ambito, nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare il primo settore del comparto per circa 96.000 mq di slp. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

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

Nel semestre chiuso al 30 giugno 2022 il *settore immobiliare* ha registrato un margine operativo lordo positivo di 3,3 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1 milione di euro al 30 giugno 2021. Il miglioramento è principalmente riconducibile ai maggiori ricavi per affitti conseguenti l'inizio dei contratti di locazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord nonché ai margini realizzati sui lavori di personalizzazione degli stessi. Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 2,2 milioni di euro rispetto a 3,2 milioni di euro al 30 giugno 2021 che includevano svalutazioni di beni immobiliari per 1 milione di euro. La gestione finanziaria registra un passivo di 3,3 milioni di euro rispetto a 3 milioni di euro al 30 giugno 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo, originatisi principalmente a seguito dell'interruzione della capitalizzazione conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3", sono stati parzialmente compensati da alcuni proventi derivanti dalla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati.

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 (il Palazzo dello Sport di Roma, tramite la controllata All Events, il Teatro Nicola Vaccaj a Tolentino e il Palinsesto del Teatro La Fenice a Senigallia tramite la controllata Compagnia della Rancia).

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 per lunghi periodi a partire dal 24 febbraio 2020, avendo completamente modificato il piano economico finanziario posto a base della concessione, hanno indotto All Events a richiedere una complessiva revisione del rapporto concessorio.

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

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

Da un punto di vista economico, dopo un primo trimestre ancora condizionato dalle limitazioni Covid-19, dal 1° aprile 2022, contestualmente alla fine dell'emergenza sanitaria, il ritorno della capienza delle strutture al 100% e la conseguente ripresa anche degli eventi musicali (sostanzialmente fermi dall'inizio della pandemia) hanno permesso di registrare nel semestre un margine operativo lordo positivo di 1,3 milioni di euro

rispetto a una perdita di 0,7 milioni di euro al 30 giugno 2021. Questo miglioramento, a parità di ammortamenti e risultato della gestione finanziaria, ha permesso di consuntivare un risultato ante imposte di sostanziale pareggio.

Arte e Cultura

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

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

Il comparto ospita oggi enti, aziende, associazioni e studi professionali operanti in prevalenza nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design. L'azienda di riferimento del Gruppo in questo settore è Open Care. Nata dal processo di riconversione logistica dei Frigoriferi Milanesi, Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte.

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

Il settore Arte e Cultura ha registrato nel semestre un incremento dei ricavi di 0,9 milioni di euro principalmente grazie alla ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e alla valorizzazione degli spazi dell'immobile Frigoriferi Milanesi. Un incremento dei costi per servizi, principalmente connesso alle utenze per effetto dei rincari dei listini delle utilities, ha tuttavia contenuto il potenziale miglioramento della performance operativa che ha

evidenziato un margine operativo lordo di 0,7 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 30 giugno 2021. Il risultato ante imposte è positivo di 0,2 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 0,1 milioni di euro al 30 giugno 2021.

Altre attività

Nel corso del semestre le altre attività hanno registrato un incremento dei ricavi di 2,9 milioni di euro principalmente attribuibile alle attività alberghiera (+1,3 milioni di euro) e di produzione e vendita di energia (+ 1,4 milioni di euro).

L'attività alberghiera ha ripreso nel corso del primo semestre 2022 il percorso per ritornare a volumi di attività ante pandemia. A partire dal mese di aprile 2022 si sta assistendo a un forte consolidamento della ripresa con tassi giornalieri di occupazione che ad oggi sono superiori al 55% rispetto alla media registrata nel corso del primo semestre leggermente inferiore al 40%. Questo fatto, nonostante l'incremento registrato in alcune voci di costo (principalmente utilities) conseguente l'attuale andamento dei prezzi di mercato e l'assenza nel corso del semestre in esame di contributi statali (strumenti di integrazione salariale, contributi una tantum, ecc.), ha comunque permesso di registrare un miglioramento del margine operativo lordo (sostanziale pareggio rispetto a una perdita di 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2021) che costituisce di fatto il miglioramento del margine operativo lordo a livello di segmento "Altre attività" (margine operativo lordo negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2021).

Infatti, il significativo incremento delle vendite evidenziato anche per l'attività di produzione e vendita di energia non si è riflesso nei margini operativi in quanto compensato dai maggiori costi di acquisto delle materie prime.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezza cui il Gruppo Bastogi è esposto si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2022”, da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

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

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

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, nel semestre chiuso al 30 giugno 2022 l’attività operativa del Gruppo ha consuntivato una ripresa di tutti i settori operativi evidenziando risultati economico-finanziari coerenti con le previsioni formulate. Inoltre, successivamente alla data di riferimento della presente Relazione, si è perfezionata la cessione degli immobili “U1” e “U3” che ha consentito al Gruppo il rimborso di circa 132 milioni di euro di debiti finanziari. Sono stati infine perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (64,9 milioni di euro al 30 giugno 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi.

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

Fatti di rilievo del periodo

Bastogi

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

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

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

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

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

Completamento edificazione e successiva cessione 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 terziaria e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità ESG.

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

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

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

Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha inoltre acquisito una quota di minoranza, pari a circa il 28% del fondo acquirente, versando complessivamente 23,6 milioni di euro e ha estinto mutui e finanziamenti ipotecari per circa complessivi 128

milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione, che saranno riflessi nel terzo trimestre del 2022, allo stato attuale sono stimati in circa 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto dell'acquisto delle quote del Fondo, ammontano a circa 43 milioni di euro (di cui circa 22 milioni di pertinenza del Gruppo).

Infrafin (partecipata da Camabo al 100%)

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

Con riferimento al progetto di sviluppo Milanofiori Sud a Rozzano per cui, al momento, Infrafin può 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.

Eventi successivi al 30 giugno 2022

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

Cessione di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

Si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo del periodo.

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

Accordi di modifica dei contratti di finanziamento

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

Le richieste al sistema creditizio sono state supportate dalla capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare che, di concerto con la controllante Bastogi, ha definito un rimborso anticipato parziale della propria esposizione finanziaria chirografaria per complessivi 5,6 milioni di euro (di cui 2,8 milioni di euro in scadenza nel 2022 e 2,8 milioni di euro nel 2026).

Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

A partire da fine febbraio 2022, lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina ha accentuato la crescita dei prezzi delle materie prime, tra le quali le utenze energetiche, ed in generale di molti fattori di produzione. Tale contesto, ha determinato tra l'altro un incremento dei tassi di interesse configurando uno scenario economico di generale significativa incertezza con possibili rallentamenti nei mercati di riferimento.

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

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

Per il progetto di Milanofiori Sud, proseguirà il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e per lo sviluppo del settore nord del comparto a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento e della successiva presentazione del progetto di Piano Integrato d'Intervento avvenuta nel mese di marzo 2022.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, ottimizzerà le opportunità di ripresa delle attività e continuerà ad approfondire nuove linee di sviluppo dell'attività.

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

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

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Cenni generali sui principali contenziosi

Bastogi / Sigg.re La Rosa

La controversia riguarda la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi ed è scaturita dalla notificazione il 23 aprile 1990 di atto di intimazione di sfratto per finita locazione da parte della Signora La Rosa, in conseguenza del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale, del Cinema Empire sito in Roma¹.

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

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

² I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il 27 luglio 2022, Bastogi ha proposto ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Roma.

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

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

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

In sede di prima udienza, tenutasi in data 15 novembre 2017, il Collegio ha disposto il rinvio dell'udienza per la precisazione delle conclusioni prima al 6 maggio 2021 e poi successivamente al 16 dicembre 2021. A seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni, le parti hanno depositato le comparse conclusionali e le memorie di replica. In tale contesto, Bastogi ha richiesto la fissazione di un'udienza finale di discussione dinanzi al Collegio che si è celebrata il 26 maggio 2022. Si è in attesa del deposito della sentenza da parte della Corte d'Appello.

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 prospettiva dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si deduce la responsabilità di Bastogi, di cui viene chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e trasmessi per via ereditaria agli eredi e/o, iure proprio, direttamente dai congiunti.

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

Ad oggi:

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

- che era stato definito in primo grado dal Tribunale di Arezzo in accoglimento dell'eccezione preliminare di Bastogi;
- Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del sig. Pierino Ricci, dall'altro lato, hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio di appello nel quale Bastogi aveva impugnato la sentenza n. 345/2017 del 24 ottobre 2017 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo;
 - a settembre 2021 la Corte d'Appello di Firenze ha pronunciato sentenza n. 626/2021 con cui ha definito il giudizio di appello dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto di definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli Eredi Procelli della sentenza n. 199/2019 del 25 settembre 2019 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo, che aveva visto soccombente Bastogi. Per effetto della transazione, gli Eredi Procelli hanno restituito a Bastogi l'originale della garanzia a prima richiesta a suo tempo emessa a copertura delle somme oggetto della sentenza di primo grado;
 - a luglio 2022, la Corte d'Appello di Milano ha pronunciato sentenza n. 667/2022, con cui, in riforma della sentenza di primo grado che aveva visto soccombente Bastogi, ha definito il giudizio di appello, dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto della definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli Eredi Giusti della sentenza n. 245/2021 del 28 gennaio-22 febbraio 2021 resa dal Tribunale di Milano. Per effetto della transazione, gli Eredi Giusti hanno restituito a Bastogi l'originale della garanzia a prima richiesta a suo tempo emessa a copertura delle somme oggetto della sentenza di primo grado;
 - con sentenza in data 28 settembre 2021, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Bruno Occhini ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. La sentenza non è stata impugnata ed è passata in giudicato;
 - con sentenza pronunciata in data 8 febbraio 2022, il Tribunale di Arezzo ha rigettato nel merito le domande dei ricorrenti eredi del sig. Benito Caporali ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto. La controparte ha impugnato la sentenza; l'udienza di discussione è fissata per il 18 aprile 2023; Bastogi si costituirà nei termini;
 - con le sentenze pronunciate in primo grado nei giudizi instaurati dagli eredi dei sig.ri Giancarlo Agnolucci, Mario Rossi, Antonio Colonna (rispettivamente in data 18 gennaio 2022 nel caso instaurato dagli eredi del sig. Agnolucci e in data 9 marzo 2022 negli altri due casi) il Tribunale di Arezzo, ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi al risarcimento del danno iure hereditatis quantificato nelle predette sentenze, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo - espressamente nei casi Colonna e Rossi, implicitamente nel caso Agnolucci - che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Nelle cause Eredi Colonna e Eredi Rossi, in cui era intervenuta anche INAIL, ha condannato Bastogi a restituire a INAIL gli importi da quest'ultima indennizzati al de cuius e agli eredi (rispettivamente pari ad Euro 252.694,23 nel caso degli eredi del sig. Colonna ed Euro 215.034,95 nel caso degli eredi del sig. Rossi). Bastogi ha impugnato in via principale la sentenza del caso Agnolucci (udienza fissata per l'11 maggio 2023). Le sentenze emesse nei casi Eredi Rossi ed Eredi Colonna sono state impugunate dagli eredi in via principale e da Bastogi in via incidentale (udienze fissate in entrambi i giudizi per il 26 gennaio 2023).

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

- del sig. Paolo Landini (la prossima udienza è fissata per il 20 ottobre 2022 per l'esame dei testimoni);
- del sig. Giancarlo Martini, avviato nel 2021 anche contro RFI-Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., altra convenuta in giudizio (l'udienza di discussione finale è prevista per il giorno 11 ottobre 2022).

Per completezza, si segnala che:

- a partire dal 2014, relativamente alla pretesa responsabilità di Bastogi per la asserita assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la Società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei sig.ri Omero Galassi, Vito Capecchi, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Bruno Del Pace, Giorgio Beucci, Silvano Buzzini, Mario Spigoli e Generoso Vitillo e di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci. Bastogi ha contestato tramite i propri legali la sussistenza di qualsiasi propria responsabilità in relazione a tali diffide; allo stato, tali soggetti non risultano aver dato impulso giudiziale alle azioni intimate (salvo che per il Sig. Capecchi, che nel 2017 ha promosso accertamento tecnico preventivo, senza tuttavia aver successivamente avviato alcun procedimento di merito); 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 è tenuta il 20 settembre 2022 e all'esito sono stati assegnati i termini per compare conclusionali e memorie di replica.

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

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

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

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

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 28 settembre 2022 sono stati effettuati 112 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 27 ottobre 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 relazione peritale è stata depositata a fine luglio 2022; all'udienza per il suo esame tenutasi il 22 settembre 2022 il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, fissando un termine per il deposito di sintetiche note conclusive al 31 marzo 2023, udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa al 12 maggio 2023.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
l'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 30 giugno 2022*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2022	30 giu 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	32.573	10.880
Proventi e altri ricavi	2	1.513	1.034
Variazione delle rimanenze	3	(4.892)	28.724
Costi per acquisto di beni	4	(1.905)	(547)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(3.012)	(29.259)
Altri costi per servizi	6	(9.974)	(6.204)
Costi per godimento beni di terzi	7	(70)	(59)
Costi per il personale	8	(5.606)	(4.549)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(4.132)	(5.147)
Altri costi oper incrementativi delle rimanenze	10	(2.037)	(11)
Altri costi operativi	11	(1.984)	(2.063)
RISULTATO OPERATIVO		474	(7.201)
Risultato da partecipazioni		0	0
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	12	(16)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(3.766)	(3.481)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(3.308)	(10.698)
Imposte del periodo	14	2.614	1.100
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(694)	(9.598)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(694)	(9.598)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(2.195)	(6.431)
Azionisti Terzi		1.501	(3.167)
Utile (Perdita) per azione	15		
Base		(0,006)	(0,087)
Diluito		(0,006)	(0,087)

* 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 49.

GRUPPO BASTOGI

Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2022

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2022	30 giu 2021
Utile / (perdita) del periodo	(694)	(9.598)
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo		
Utili / (perdite) attuariali TFR	539	128
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	2.541	1.301
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	3.080	1.429
Totale Utili / (perdite) complessivi	2.386	(8.169)
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	(435)	(5.648)
Azionisti terzi	2.821	(2.521)

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2022*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2022	31 dic. 2021
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	16	63.464	65.251
Investimenti Immobiliari	17	112.146	113.739
Attività immateriali	18	255	249
Partecipazioni	19-20-21-22	153	142
Crediti verso società correlate	23	2.206	2.144
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	6.740	3.182
Attività per imposte anticipate	25	6.073	3.552
		191.037	188.259
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	26	210.722	210.120
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	11.656	8.931
Crediti verso società correlate	29	32	46
Altri crediti ed attività correnti	30	8.400	23.948
Disponibilità liquide	31	17.841	14.600
		248.668	257.662
Attività non correnti detenute per la vendita	32	60	60
TOTALE ATTIVITA'		439.765	445.981

* 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 49.

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2022*

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	30 giu. 2022	31 dic 2021
PATRIMONIO NETTO			
	33		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(9.641)	(9.641)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(29.004)	(31.456)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(695)	(2.455)
Utile (perdita) del periodo		(2.195)	2.452
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		9.060	9.495
Capitale e riserve di terzi	34	42.890	40.069
PATRIMONIO NETTO		51.950	49.564
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	35	78.464	231.043
Passività da leasing	37	5.856	42.559
Fondo rischi ed oneri	38	8.781	9.562
Fondo trattamento fine rapporto	39	4.386	4.982
Passività per imposte differite	40	15.182	15.729
Altre passività non correnti	41	10.831	14.224
		123.500	318.099
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	42	168.146	16.715
Passività da leasing	37	41.137	5.187
Debiti commerciali	43	33.554	36.286
Debiti tributari	44	5.827	4.953
Debiti verso società correlate	45	698	692
Altri debiti e passività correnti	46	14.953	14.485
		264.315	78.318
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
TOTALE PASSIVITA'		387.815	396.417
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		439.765	445.981

* 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 49.

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
Saldo al 31 dicembre 2020	49.116	(10.496)	1.479	(31.456)	(3.451)	5.192	45.289	50.481
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	(6.431)	783	(5.648)	(2.521)	(8.169)
Vendita azioni proprie	0	789	0	0	0	789	0	789
Saldo al 30 giugno 2021	49.116	(9.707)	1.479	(37.887)	(2.668)	333	42.768	43.101

(*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2021	49.116	(9.641)	1.479	(29.004)	(2.455)	9.495	40.069	49.564
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	(2.195)	1.760	(435)	2.821	2.386
Vendita azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30 giugno 2022	49.116	(9.641)	1.479	(31.199)	(695)	9.060	42.890	51.950

(*) La voce include il risultato del periodo

GRUPPO BASTOGI

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu 2022	30 giu 2021
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(694)	(9.598)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	12	16	16
Oneri finanziari	13	4.471	3.641
Proventi finanziari	13	(705)	(84)
Imposte sul reddito	14	(2.614)	(1.100)
Ammortamenti e svalutazioni	9	4.132	5.147
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie		0	305
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	(229)	(68)
Decremento (incremento) delle rimanenze		453	(28.656)
Decremento (incremento) delle attività correnti		12.439	(5.503)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(2.535)	3.290
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(3.932)	(1.378)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		10.802	(33.988)
Oneri finanziari corrisposti		(2.752)	(4.208)
Imposte sul reddito corrisposte		(157)	(126)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		7.893	(38.322)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(371)	(641)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(10)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(29)	(1)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(410)	(642)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento delle passività finanziarie		4.748	46.308
Variazioni delle passività finanziarie		(8.990)	(3.969)
Vendita azioni proprie		0	789
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(4.242)	43.128
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		3.241	4.164
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		14.600	9.538
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		17.841	13.702

* 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 49.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 36, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2022	di cui parti correlate	30 giu. 2021	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.573	3	10.880	3
Proventi e altri ricavi	1.513		1.034	
Variazioni delle rimanenze	(4.892)		28.724	
Costi per acquisto di beni	(1.905)	(1.499)	(547)	(195)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.012)		(29.259)	
Altri costi per servizi	(9.974)	(2.258)	(6.204)	(1.686)
Costi per godimento beni di terzi	(70)		(59)	
Costi per il personale	(5.606)	(826)	(4.549)	(742)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.132)		(5.147)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)		(11)	
Altri costi operativi	(1.984)		(2.063)	
RISULTATO OPERATIVO	474	(4.581)	(7.201)	(2.620)
Risultato da partecipazioni	0		0	
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	(16)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.766)	15	(3.481)	24
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.308)	(4.582)	(10.698)	(2.612)
Imposte del periodo	2.614		1.100	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(694)	(4.582)	(9.598)	(2.612)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(694)	(4.582)	(9.598)	(2.612)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 29 settembre 2022.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Standards Accounting Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2022".

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, nonostante le incertezze derivanti dalle attuali condizioni geo politiche e sanitarie, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti sino alla data di preparazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato, delle disponibilità liquide ad oggi esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022. Come più ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", gli eventi intervenuti dopo il 30 giugno hanno comportato il venir meno delle significative incertezze legate alla continuità aziendale evidenziate nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

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

Si ricorda che, in considerazione dell'attuale situazione caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, le previsioni in merito alla futura evoluzione dell'attuale contesto macroeconomico, finanziario e gestionale si caratterizzano, in ogni caso, per un elevato grado di incertezza.

Gli investimenti immobiliari sono periodicamente sottoposti ad *impairment test* per determinarne il *fair value* da confrontare con il valore iscritto in bilancio.

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli impairment test effettuata al 31 dicembre 2021.

Al 30 giugno 2022, anche in ottemperanza alle raccomandazioni riportate nel Public Statement dell'ESMA del 13 maggio 2022 ("Implications of Russia's invasion of Ukraine on half-yearly financial reports"), i cui contenuti sono ripresi dal Richiamo di Attenzione CONSOB n. 3/22 del successivo 19 maggio 2022, è stata sviluppata un'analisi per valutare la necessità o meno di ripetere l'impairment test in sede di semestrale, in particolare a seguito degli effetti indotti dalla guerra in Ucraina.

Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati, né appartiene ad uno tra i settori maggiormente colpiti (es. energetico, siderurgico, automotive,); ciò premesso, si è comunque proceduto all'analisi di fattori interni ed esterni per valutare la presenza di eventuali indicatori di perdita di valori.

In questo contesto gli Amministratori hanno provveduto a sviluppare analisi in merito agli impatti sulle principali variabili considerate nell'ambito delle valutazioni svolte in sede di chiusura dell'esercizio 2021, oltre che provvedere all'aggiornamento su base campionaria di specifiche perizie immobiliari. Le analisi effettuate non hanno condotto a valori significativamente dissimili rispetto a quanto evidenziato al 31 dicembre 2021 e pertanto, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value*, non si è resa necessaria alcuna svalutazione.

Preme tuttavia ricordare che è comunque possibile che, successivamente alla redazione del bilancio semestrale abbreviato e al concretizzarsi di andamenti diversi rispetto a quanto finora stimato, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori iscritti nella relazione finanziaria semestrale.

Le attività per imposte anticipate rilevate alla data di chiusura del periodo rappresentano gli importi di probabile realizzazione, sulla base delle stime della Direzione, del reddito imponibile futuro e sulla base delle aliquote attualmente in essere, tenuto conto degli effetti derivanti dall'adesione al regime di consolidato fiscale.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2022.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti consolidati inclusi nel presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato, il Gruppo Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria, il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di

cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

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

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

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2022

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.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento all'IFRS 3 Business Combinations - Differimento dell'IFRS 3", le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2022.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento allo IAS 16 - Property, Plant and Equipment – Differimento allo IAS 16", le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2022.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento allo IAS 37 –

Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets”, l’emendamento chiarisce che nella stima sull’eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull’eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l’impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell’ammortamento dei macchinari impiegati per l’adempimento del contratto). La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2022.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento “Annual Improvements 2018-2020”, le modifiche sono state apportate all’IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all’IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell’IFRS 16 Leases. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2022.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell’Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l’adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*”. Il documento ha l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 32.573 migliaia di euro (10.880 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Ricavi per servizi di personalizzazione	9.674	0
Ricavi per attività di Intrattenimento	7.290	2.152
Ricavi per affitti attivi	7.138	3.723
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	3.419	2.614
Ricavi per produzione e vendita di energia elettrica	1.780	520
Ricavi per servizi alberghieri	1.527	0
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	675	602
Ricavi per cessione unità immobiliari	545	787
Ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione	241	266
Altri ricavi	285	216
TOTALE	32.573	10.880

I ricavi per servizi di personalizzazione pari a 9.674 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 30 giugno 2021) si riferiscono ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi concessi in locazione svolte principalmente sull'edificio "U1" Milanofiori Nord, consegnato al conduttore nel mese di febbraio 2022.

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Eventi	3.069	665
Advertising	1.516	675
Affitti	709	553
Area Multisport	932	190
Produzione di spettacoli teatrali	428	23
Altro	636	46
TOTALE	7.290	2.152

L'aumento dei ricavi relativi alle attività di intrattenimento è legato al ritorno della capienza delle strutture al 100% a partire dal 1° aprile 2022 che ha permesso la ripresa anche degli eventi musicali (sostanzialmente fermi dall'inizio della pandemia).

Gli affitti attivi ammontano a 7.138 migliaia di euro (3.723 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (6.963 migliaia di euro rispetto a 3.558 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

L'incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è principalmente riconducibile ai ricavi per canoni di locazione relativi agli immobili "U1" e "U3" consegnati ai conduttori tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022.

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

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

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

I ricavi per servizi per l'arte e cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi. L'aumento dei ricavi è principalmente riconducibile alla ripresa delle attività del Palazzo del Ghiaccio e alla valorizzazione degli spazi dell'immobile Frigoriferi Milanesi.

I ricavi per produzione e vendita di energia elettrica paria a 1.780 migliaia di euro (520 migliaia di euro al 30 giugno 2021) fanno riferimento al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord. L'incremento dei ricavi relativi al servizio di teleriscaldamento rispetto al primo semestre 2021 è principalmente dovuto all'andamento dei prezzi dei mercati di riferimento nell'esercizio in corso.

I ricavi per servizi alberghieri ammontano al 30 giugno 2022 a 1.527 migliaia di euro (zero al 30 giugno 2021) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

Le attività della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni, dopo la riapertura avvenuta nella seconda parte del 2021 (la struttura è rimasta chiusa per tutto il primo semestre dell'esercizio precedente), stanno gradualmente riprendendo in linea con i piani aziendali. Alla conclusione dello stato di emergenza sanitaria, avvenuta il 31 marzo 2022, è seguito un significativo allentamento delle misure restrittive Covid-19 di cui l'attività alberghiera ha beneficiato nel corso del secondo trimestre.

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

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata MIP2 ed alla cessione di due unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna. Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla vendita di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine negativo di 17 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (109 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

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

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 1.513 migliaia di euro (1.034 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono relativi principalmente:

- per 510 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 30 giugno 2021) a riaddebiti di spese assicurative nell'ambito dei progetti di sviluppo immobiliare della controllata Milanofiori Sviluppo;
- per 231 migliaia di euro relativi al rimborso delle spese sostenute nell'ambito del settore Intrattenimento per la partecipazione ad un bando di gara relativo al Palasharp, oggetto di aggiudicazione ad altro soggetto;
- per 219 migliaia di euro relativi ad una sopravvenienza attiva ottenuta a seguito dell'omologa di un concordato fallimentare di un cliente nell'ambito del settore Arte e Cultura;
- per 162 migliaia di euro relativi a contributi in conto esercizio corrisposti dal Ministero dei Beni Culturali alle società Compagnia della Rancia, Forum Ssdrl e Società Agricola Sant'Alberto;
- per 100 migliaia di euro relativi ad un accordo transattivo con World Trade Center Association Inc. che ha riguardato, tra le altre, la titolarità del marchio W.T.C. Italy;

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

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 4.892 migliaia di euro (positivo per 28.724 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

La variazione negativa registrata nel semestre in esame deriva principalmente dalla realizzazione dei lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord al netto dei costi di completamento delle edificazioni sostenute nel semestre da Milanofiori Sviluppo e di alcuni costi preliminari di sviluppo dell'area Milanofiori Sud a Rozzano.

4. Costo per acquisto di beni

Ammontano a 1.905 migliaia di euro (547 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 1.550 migliaia di euro (215 migliaia di euro al 30 giugno 2021) principalmente ai costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas ed energia elettrica) della controllata Milanofiori Energia. L'incremento rispetto al periodo comparativo è principalmente riconducibile all'attuale andamento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento. La fornitura di gas (1.495 migliaia di euro) è stata effettuata da parte di una società detenuta dal socio di minoranza di Milanofiori Energia;
- per 133 migliaia di euro per l'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;

- per 113 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento".
- per 77 migliaia di euro agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 26 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura".

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 3.012 migliaia di euro (29.259 migliaia di euro al 30 giugno 2021), include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente al completamento della edificazione degli immobili "U1" e "U3" di proprietà di Milanofiori Sviluppo a Milanofiori Nord e ad alcuni costi preliminari di sviluppo dell'area di Milanofiori Sud a Rozzano.

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 9.974 migliaia di euro (6.204 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Energia elettrica ed altre utenze	2.688	1.179
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.340	1.356
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	1.260	94
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	985	917
Manutenzioni	699	502
Prestazioni varie da terzi	664	349
Assicurazioni e fidejussioni	326	335
Spese condominiali e comprensoriali	301	232
Spese pulizia	284	138
Prestazioni revisione contabile	196	222
Servizio di sorveglianza	177	139
Commissioni e spese bancarie	96	69
Commissioni e spese di intermediazione	90	2
Spese per operazioni doganali	46	41
Pubblicità e comunicazione	31	21
Altri costi	794	608
TOTALE	9.974	6.204

La voce "Energia elettrica ed altre utenze" mostra un incremento dovuto principalmente all'aumento dei prezzi delle *utilities*.

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 "Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali" accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet e i costi di produzione degli eventi teatrali. L'incremento dei costi è diretta conseguenza della ripresa delle attività del settore Intrattenimento, avvenuta principalmente nel corso del secondo trimestre nel

quale sono state soppresse le limitazioni di capienza delle strutture (capienza al 100% dal 1° aprile 2022).

La voce manutenzioni si incrementa principalmente per effetto di alcuni interventi manutentivi sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

La voce “Prestazioni legali, tecniche e amministrative” è riconducibile principalmente ad oneri professionali sostenuti dalle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare, Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

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

Le voci “Spese di pulizia” e “Commissioni d’agenzia” si incrementano principalmente in relazione all’attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni (la struttura è rimasta chiusa per tutto il primo semestre 2021).

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

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

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 70 migliaia di euro (59 migliaia di euro al 30 giugno 2021) 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 5.606 migliaia di euro (4.549 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Salari e stipendi	4.001	3.189
Oneri sociali	1.307	1.048
Costi per TFR	287	308
Altri costi per il personale	11	4
TOTALE	5.606	4.549

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

L’incremento rispetto al 30 giugno 2021 è dovuto principalmente all’aumento dell’ organico (con specifico riferimento ai contratti di scrittura teatrale e contratti a chiamata) ed ai minori utilizzi nel periodo corrente rispetto al primo semestre 2021, 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.

Al 30 giugno 2022 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 225 (197 al 30 giugno 2021).

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

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Categoria:		
- dirigenti	13	13
- quadri	28	29
- impiegati	111	103
- operai	29	35
- contratti di scrittura teatrale stagionale	17	5
- contratti a chiamata	27	12
TOTALE	225	197

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste *full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 186, rispetto a 173 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.132 migliaia di euro (5.147 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Ammortamento attività materiali	4.099	4.092
Ammortamento attività immateriali	33	31
Svalutazioni di Investimenti Immobiliari	0	1.024
TOTALE	4.132	5.147

Nel primo semestre 2021, la voce "Svalutazioni di Investimenti Immobiliari" era relativa all'adeguamento del valore contabile del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna al valore di realizzo definito nell'ambito della cessione della società avvenuta il 5 luglio 2021.

10. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" ammonta al 30 giugno 2022 a 2.037 migliaia di euro e si incrementa principalmente a seguito dei costi sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della finalizzazione dei progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

11. Altri costi operativi

Ammontano a 1.984 migliaia di euro (2.063 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
IMU	1.473	1.312
Altre imposte e tasse	285	277
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	171	148
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	14	279
Altri oneri	41	47
TOTALE	1.984	2.063

12. Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 16 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e si compone come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	0
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	(16)	(16)
TOTALE	(16)	(16)

13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.766 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 3.481 migliaia di euro al 30 giugno 2021 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	28	27
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	30
- proventi vari	677	102
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	705	159
Oneri finanziari		
- Verso altri	(4.471)	(3.640)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(4.471)	(3.640)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(3.766)	(3.481)

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati per 570 migliaia di euro (positive per 24 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 4.471 migliaia di euro (3.640 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. L'incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è principalmente originato dall'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

14. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Imposte correnti	(431)	(100)
Imposte anticipate/differita	3.068	1.204
Imposte relative ad esercizi precedenti	(23)	(4)
TOTALE	2.614	1.100

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

- IRAP per 310 migliaia di euro;
- IRES per 121 migliaia di euro.

Le imposte anticipate del periodo riflettono i benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo di perdite fiscali e interessi passivi a scomputo degli imponibili fiscali che si origineranno con la cessione degli edifici "U1" e "U3".

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

Sono state condotte analisi per la verifica di recuperabilità delle imposte anticipate iscritte. Tali analisi non hanno evidenziato criticità rispetto alla complessiva recuperabilità delle imposte anticipate iscritte.

15. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
(Utile/perdite netto del periodo)	(693.655)	(9.598.110)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(693.655)</u>	<u>(9.598.110)</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.855.011	110.415.406
Totale numero di azioni	<u>110.855.011</u>	<u>110.415.406</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,006)	(0,087)
- Diluito	(0,006)	(0,087)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

16. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 63.464 migliaia di euro (65.251 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2022	119.504	49.958	18.975	188.437
Incrementi	128	236	180	544
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica	0	0	0	0
Al 30 giugno 2022	119.632	50.194	19.155	188.981
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2022	(62.490)	(43.144)	(17.252)	(122.886)
Ammortamenti	(1.393)	(683)	(255)	(2.331)
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica	0	0	0	0
Al 30 giugno 2022	(63.883)	(43.827)	(17.507)	(125.217)
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2022	(165)	(135)	0	(300)
Svalutazioni	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Al 30 giugno 2022	(165)	(135)	0	(300)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2022	56.849	6.679	1.723	65.251
Al 30 giugno 2022	55.584	6.232	1.648	63.464

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 60.683 migliaia di euro e si riferiscono:

- Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
 - immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 19.124 migliaia di euro);
 - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 1.258 migliaia di euro);
 - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 480 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
 - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 14.317 migliaia di euro);
 - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 5.401 migliaia di euro);
 - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 451 migliaia di euro).

- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
 - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 506 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
 - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 12.759 migliaia di euro);
 - centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile 30 giugno 2022 di 3.726 migliaia di euro);
 - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalla società controllata DueB quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 898 migliaia di euro).

Oltre ai beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali la voce include diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo. Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 30 giugno 2022 di 1.763 migliaia di euro) ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati".

Al 30 giugno 2022 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2022	26.049	5.790	4.699	36.538
Incrementi	128	240	19	387
Al 30 giugno 2022	26.177	6.030	4.718	36.925
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2022	(10.529)	(4.834)	(3.765)	(19.128)
Ammortamenti	(613)	(207)	(160)	(979)
Al 30 giugno 2022	(11.142)	(5.041)	(3.925)	(20.107)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2022	15.520	956	934	17.410
Al 30 giugno 2022	15.035	989	793	16.818

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

L'incremento della voce "Impianti e macchinari" fa principalmente riferimento al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di impianti di Domotica stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso del semestre.

L'incremento della voce "Terreni e Fabbricati" fa principalmente riferimento alla concessione del museo Salterio ottenuta dalle controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Agricola Sant'Alberto.

17. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 112.146 migliaia di euro (113.739 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
All'1 gennaio 2022	142.663	29.858	172.521
Incrementi	175	0	175
Al 30 giugno 2022	142.838	29.858	172.696
Ammortamenti accumulati			
All'1 gennaio 2022	(31.036)	(21.392)	(52.428)
Ammortamenti	(1.100)	(669)	(1.768)
Al 30 giugno 2022	(32.136)	(22.061)	(54.196)
Svalutazioni			
All'1 gennaio 2022	(6.352)	(2)	(6.354)
Al 30 giugno 2022	(6.352)	(2)	(6.354)
Valore contabile			
All'1 gennaio 2022	105.275	8.464	113.739
Al 30 giugno 2022	104.350	7.795	112.146

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2022 è riportata nell'Allegato 1.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2022, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 31.270 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (28.789 migliaia di euro);

- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.481 migliaia di euro).

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	31.203	2.957	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	49.952	4.031	8% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.555	640	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.876	582	7%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.029	1.602	27%

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

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

(***) *L'importo dei canoni annui include 250 migliaia di euro relativi ad un accordo preliminare di locazione.*

Al 30 giugno 2022 è stata effettuata un'analisi volta ad identificare eventuali indicatori di perdita di valore degli investimenti immobiliari.

Alla luce di tali analisi non è emerso alcun indicatore di perdita di valore.

18. Attività immateriali

Ammontano a 255 migliaia di euro rispetto a 249 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

19. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2022, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE	DATA DI CHIUSURA	CAPITALE	POSSEDUTA	%
	LEGALE	DELL'ESERCIZIO	SOCIALE	DA	
SOCIALE					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00

Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
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	150	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
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

20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 30 giu. 2022	Valore al 31 dic. 2021	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2022	31 dic. 2021
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>		
TOTALE	<u>39</u>	<u>39</u>	<u>0</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2022 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	

21. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2021 e si riferisce al valore della partecipazione in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2022 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.

22. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 114 migliaia di euro (103 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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), Euromilano Spa (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale) ed Impact Invest (24 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 20,46%).

23. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.206 migliaia di euro (2.144 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	3.108 (902)	2.992 (848)
TOTALE	2.206	2.144

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono per 2.526 migliaia di euro relativi alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione; quelli relativi a Rende One e Numeria risultano interamente svalutati.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 902 migliaia di euro (848 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

24. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 6.740 migliaia di euro (3.182 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Crediti commerciali	8.806	5.374
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	385
Strumenti derivati	139	11
Altri crediti	4.512	4.514
(Fondo svalutazione crediti)	(7.102)	(7.102)
TOTALE	6.740	3.182

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 6.008 migliaia di euro (2.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione. L'incremento rispetto al saldo del 31 dicembre 2021 è principalmente riconducibile alle agevolazioni finanziarie concesse nel corso del semestre ai conduttori degli immobili "U1" e "U3";
- per 385 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti dal relativo fondo svalutazione (385 migliaia di euro).

I crediti ipotecari (Non Performing Loans) si riferiscono ai crediti della società controllata Bright.

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 30 giugno 2022 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.

La voce "Altri crediti" è relativa principalmente a crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.304 migliaia di euro).

25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 6.073 migliaia di euro (3.552 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte su perdite fiscali riportabili a nuovo, 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. L'incremento è principalmente riconducibile all'iscrizione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo di perdite fiscali e interessi passivi a scomputo degli imponibili fiscali che si origineranno con la cessione degli edifici "U1" e "U3".

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 15.458 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 76.827 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 22.148 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

26. Rimanenze

Ammontano a 210.722 migliaia di euro (210.120 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) di cui 210.688 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2022 è riportato nell'Allegato 1.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2021 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 4.353 migliaia di euro (che includono 826 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti nel corso del semestre principalmente per la finalizzazione dell'edificio denominato "U1" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un incremento di 749 migliaia di euro nella controllata Infracin per effetto dei costi sostenuti sull'area di Milanofiori Sud;
- un decremento di 4.223 migliaia di euro nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto della vendita dei lavori di personalizzazione di spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord (8.871 migliaia di euro di opere di personalizzazione al netto di acconti per 4.648 migliaia di euro, classificati a riduzione delle rimanenze al 31 dicembre 2021);
- un decremento di 458 migliaia di euro alla cessione di due unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- un decremento di 332 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata MIP2.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.270 migliaia di euro (43.499 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione rispetto al 31 dicembre 2021 ammonta a 229 migliaia di euro ed è dovuta ad utilizzi del fondo relativi agli immobili ceduti nel corso del periodo.

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

27. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2021) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

28. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 11.656 migliaia di euro (8.931 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.830 migliaia di euro rispetto a 5.817 migliaia di euro al 31 dicembre 2021.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 24, il cui valore si incrementa da 5.374 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 a 8.806 migliaia di euro al 30 giugno 2022.

L'incremento è principalmente riconducibile alla ripresa dei diversi settori di attività, in particolare del settore Arte e Cultura ed Intrattenimento, a seguito della conclusione dello stato di emergenza sanitaria, avvenuta il 31 marzo 2022, a cui è seguito un significativo allentamento delle misure restrittive Covid-19.

29. Crediti verso società correlate

Ammontano a 32 migliaia di euro (46 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 8.400 migliaia di euro (23.948 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Crediti per IVA	5.063	6.911
Crediti tributari	428	447
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	105	116
altri crediti	2.063	15.812
ratei e risconti attivi	741	662
TOTALE	8.400	23.948

La variazione del periodo è riconducibile principalmente a:

- Utilizzo del credito IVA per 1.825 migliaia di euro, a seguito delle liquidazioni IVA 2022 a debito;
- Incasso di 13.735 migliaia di euro avvenuto nel primo trimestre 2022 a seguito della sentenza di Cassazione del luglio 2021 relativa al contenzioso riguardante l'area del Carcere di Bollate.

31. Disponibilità liquide

Ammontano a 17.841 migliaia di euro (14.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Depositi bancari	17.671	14.487
Denaro e valori in cassa	170	113
TOTALE	17.841	14.600
Depositi bancari classificati come attività destinate alla vendita (Nota 32)	0	0
Totale Disponibilità Liquide	17.841	14.600

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

Al 30 giugno 2022 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 2.106 migliaia di euro (731 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

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

Ammontano a 60 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021). La voce include alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Varsity, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

PATRIMONIO NETTO

33. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Azioni proprie

Al 30 giugno 2022 la Capogruppo detiene n. 12.315.128 azioni proprie (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 migliaia di euro.

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 30 giugno 2022 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2021).

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 29.004 migliaia di euro (negativo per 31.456 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione è attribuibile principalmente al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2021 per 2.455 migliaia di euro.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 695 migliaia di euro (2.455 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 634 migliaia di euro (negativo per 1.929 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Tale riserva si riferisce:
 - per 594 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (1.870 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
 - per 40 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanesi (59 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Il contratto è stato contabilizzato con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è stata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti.

- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 60 migliaia di euro (negativo per 526 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

34. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 42.890 migliaia di euro (40.069 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 78.464 migliaia di euro (231.043 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La variazione della voce "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" è principalmente imputabile:

- ai finanziamenti della controllata Milanofiori Sviluppo (127.629 migliaia di euro al 30 giugno 2022), oggetto di rimborso integrale all'atto della cessione degli immobili "U1" e "U3" nel mese di agosto 2022, classificati come esigibili entro l'esercizio successivo nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2022 in quanto contrattualmente in scadenza il 28 giugno 2023;
- al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000 (28.130 migliaia di euro al 30 giugno 2022) per il quale, nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione (successivamente finalizzati nel mese di agosto 2022) nonché coerentemente con le previsioni degli stessi, non è stata rimborsata la rata in scadenza al 30 giugno 2022 e pertanto è stato classificato esigibile entro l'esercizio in quanto formalmente richiedibile;
- al Rimborso anticipato, da parte della Capogruppo, del finanziamento sottoscritto con BPM pari a 2.100 migliaia di euro avvenuto il 1° aprile 2022.

Al 30 giugno 2022 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere si riferiscono a:

- 33.846 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Mediolanum Forum. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2031 – nel corso del mese di aprile 2022 è stata rimborsata in anticipo la rata che aveva scadenza a dicembre 2022 con conseguente rimodulazione del piano di rimborso in modo da mantenere invariata la data di scadenza al 2031;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 2,2% con riduzione al 2,17% a partire dal 31.12.2020;
 - il finanziamento prevede il rilascio di una fideiussione da parte di Bastogi per un importo massimo di 44,5 milioni di euro, nonché di covenant ("Loan to Value", "Debit Service Covarage Ratio") e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale natura; 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 15.178 migliaia di euro.
- per 14.915 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Brioschi Sviluppo Immobiliare. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: nel corso del 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021 su tutte le linee chirografarie oggetto di consolidamento. In ragione di tali accordi, per linee chirografarie pari a 12.032 migliaia di euro, era previsto un rimborso amortizing con allungamento della scadenza al 31 dicembre 2026 in ragione dei periodi di moratoria concessi, per le restanti linee (2.883 migliaia di euro) la scadenza era stata confermata al 31 dicembre 2024 con previsione di pagamento integrale delle rate sospese alla data del 31 dicembre 2022. Nel corso del mese di agosto 2022 la Capogruppo ha perfezionato un rimborso anticipato di linee chirografarie per complessivi 5.648 migliaia di euro, di cui 2.785 migliaia di euro scadenti il 31 dicembre 2022 e 2.863 migliaia di euro relative all'ultima rata scadente il 31 dicembre 2026, anticipando di fatto la scadenza ultima delle linee al 31 dicembre 2025;
 - scadenza: 2024/2025;
 - 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;
 - 8.110 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.
 - per 4.973 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 "U1" e "U3". Tale condizione si è verificata nel terzo trimestre dell'esercizio e il finanziamento è stato rimborsato in data 5 agosto 2022 per un importo di 4.500 migliaia di euro;
- 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;
- 4.857 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.
 - 3.465 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla società Bastogi per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.
Le condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2027;
 - rimborso: 16 rate semestrali a partire dal 25 dicembre 2023
 - tasso di riferimento: Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 210 basis points;
 - l'importo del finanziamento è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese.
 - 2.285 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanese (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.
 - 1.769 migliaia di euro sono relativo al finanziamento concesso da Unicredit alla capogruppo Bastogi;
 - scadenza: 2023; la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa nel corso del mese di dicembre 2020 a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%
- rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019.

- 1.726 migliaia di euro per il mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano.
Le condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2027 – scadenza posticipata al 2028 in ragione della moratoria di 12 mesi concessa dal sistema bancario nel corso del mese di luglio 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 368 migliaia di euro.

- per 1.309 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;

- per 1.009 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;

Al 30 giugno 2022, 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)	47.065	6.710	14.915	21.625	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2025	
	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.731	0	4.973	4.973	mutuo ipotecario	2025	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	6.074						
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.481	501	3.527	4.028	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.726	506	1.309	1.815	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.337	28.130	0	28.130	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.414						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	41.455	36.787	0	36.787	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.876	624	1.009	1.633	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	113.797	91.480	0	91.480	mutuo ipotecario	2023	covenant
	Terreno a Monza	9.338	36.149	0	36.149	mutuo ipotecario (**)	2023	
Forumnet spa	immobile "Mediolanum Forum" ad Assago (MI)	19.124	1.230	33.846	35.076	mutuo ipotecario	2031	covenant
	immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI)	1.258	1.186	0	1.186	leasing finanziario	2023	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi, Milano	5.401	445	2.285	2.730	mutuo ipotecario	2028	
	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	14.317	969	8.110	9.079	mutuo ipotecario	2024	
Varsity srl	Immobili a Milano	1.404	316	1.726	2.042	mutuo ipotecario	2028	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente e alla Nota 42

(**) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro.

36. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2022 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2022	31 dic. 2021
A. Disponibilità liquide	17.841	14.600
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	1.617	1.617
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	19.458	16.217
E. Debito finanziario corrente	27	23
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	209.256	21.879
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	209.283	21.902
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	189.825	5.685
I. Debito finanziario non corrente	84.320	273.602
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	2.655	5.539
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	86.975	279.141
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	276.801	284.826
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	276.818	284.843
C. Altre attività finanziarie correnti	(17)	(17)
M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	276.801	284.826

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 48 "Garanzie prestate ed altri impegni".

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. 2021	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2022
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	35-42	247.758	(2.949)	(153)	0	1.954	246.610
Passività da leasing	37	47.746	(1.293)	(41)	0	581	46.993
Altre passività finanziarie	41	5.550	0	0	(2.895)	0	2.655
TOTALE		301.054	(4.242)	(194)	(2.895)	2.535	296.258

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa per 4.242 migliaia come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "Variazione di interessi" è relativa per 194 migliaia di euro agli interessi scaduti al 31 dicembre 2021 e rimborsati nell'esercizio corrente.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi maturati nell'esercizio e non ancora liquidati.

37. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 46.993 migliaia di euro (47.746 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 5.856 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 21.582 migliaia di euro);
- 41.137 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 36.787 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, la società ha ottenuto una moratoria in conto capitale per tutto il 2020 e il primo semestre 2021 fino alla rata in scadenza a giugno 2021 inclusa. Nel mese di agosto 2022 è stato sottoscritto un accordo per la ridefinizione degli impegni finanziari al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. La rimodulazione del piano di rimborso ha mantenuto invariata la data di scadenza finale (21 giugno 2030) e ha ridotto l'importo delle quattro rate scadenti dal 21 giugno 2022 al 21 marzo 2023 (con beneficio finanziario di circa 1,8 milioni di euro) incrementando corrispondentemente quelle in scadenza a partire dal 21 marzo 2025.

Al 30 giugno 2022 la passività è stata interamente classificata come esigibile entro l'esercizio in quanto in quanto formalmente richiedibile dalle controparti; nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione di cui sopra, nonché coerentemente con le previsioni degli stessi, non sono state infatti rimborsate le rate in scadenza al 30 giugno 2022.

E' attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2022 di 20.495 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027;

- per 4.028 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato 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. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- 3.895 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.
- 1.186 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.
- 603 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;
- 281 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%.
- 202 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari al 2,80%.

- 11 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.

38. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 8.781 migliaia di euro (9.562 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2021	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2022
Fondo per rischi e contenziosi in essere	3.026	0	(370)	2.656
Altri fondi	6.536	0	(411)	6.125
TOTALE	9.562	0	(781)	8.781

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati connessi ad alcuni contenziosi in essere alla data di redazione della presente relazione. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudentiale valutazione sullo stato attuale di detti contenziosi. La variazione del semestre è relativa a un accordo transattivo sottoscritto nel corso del 2022.

La voce "Altri fondi" riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari. Il decremento del semestre è relativo alla definizione di un contenzioso riguardante imposte su beni immobiliari la cui passività (interamente accantonata nel bilancio al 31 dicembre 2021) è stata oggetto di riclassifica nei debiti tributari e nelle altre passività non correnti per le quote esigibili oltre l'esercizio successivo.

39. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.386 migliaia di euro (4.982 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2022.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2021	4.982
Accantonamenti	287
Oneri Finanziari	20
(Utili)/Perdite attuariali	(539)
TFR trasferito e utilizzato	(364)
Saldo al 30 giugno 2022	4.386

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

Ipotesi attuariali	30/06/2022	31/12/2021
Tasso annuo di attualizzazione	3,22%	0,98%
Tasso annuo di inflazione	2,10%	1,75%
Tasso annuo incremento TFR	3,08%	2,81%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

40. Passività per imposte differite

Ammontano a 15.182 migliaia di euro (15.729 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee tra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti originariamente rilevati in sede di transizione ai principi contabili internazionali.

41. Altre passività non correnti

Ammontano a 10.831 migliaia di euro (14.224 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 2.655 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (5.550 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 4.437 migliaia di euro (4.351 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 2.005 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.039 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 1.079 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.532 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 580 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (658 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Nel dettaglio, tale importo si riferisce a IVA per 83 migliaia di euro, IRES per 108 migliaia di euro, IRAP per 14 migliaia di euro, TOSAP e tassa rifiuti per 178 migliaia di euro, IMU per 193 migliaia di euro e altri tributi per 4 migliaia di euro.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse in capo alla controllata Milanofiori 2000. Il miglioramento è attribuibile al rialzo, registrato nel semestre, dei tassi di interesse di mercato.

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 168.146 migliaia di euro (16.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La variazione della voce "debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" è principalmente imputabile:

- ai finanziamenti della controllata Milanofiori Sviluppo (127.629 migliaia di euro al 30 giugno 2022), oggetto di rimborso integrale all'atto della cessione degli immobili "U1" e "U3" nel mese di agosto 2022, classificati come esigibili entro l'esercizio successivo nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2022 in quanto contrattualmente in scadenza il 28 giugno 2023;
- al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000 (28.130 migliaia di euro al 30 giugno 2022) per il quale, nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione (successivamente finalizzati nel mese di agosto 2022) nonché coerentemente con le previsioni degli stessi, non è stata rimborsata la rata in scadenza al 30 giugno 2022 e pertanto è stato classificato esigibile entro l'esercizio in quanto formalmente richiedibile.
- al rimborso anticipato, da parte della controllata Forumnet S.p.A., di una rata del finanziamento ipotecario di 867 migliaia di euro in scadenza a dicembre 2022.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 168.119 migliaia di euro così dettagliata:

- 91.480 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3";
- per 36.149 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;
- 28.130 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 6.710 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- 1.530 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Mediolanum Forum a Assago (MI);
- 1.260 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da UniCredit;
- 969 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;
- 624 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 506 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 445 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanese (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 316 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;

I conti correnti passivi ammontano a 8 migliaia di euro e si riferiscono:

- 6 migliaia di euro a Frigoriferi Milanesi;
- 2 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 19 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati.

43. Debiti Commerciali

Ammontano a 33.554 migliaia di euro (36.286 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e alcuni oneri di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo. Si segnala che gli oneri di urbanizzazione sono stati oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

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

Si precisa che al 30 giugno 2022 risultano scadute posizioni per complessivi 6.115 migliaia di euro (175 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 e sono in corso di formalizzazione accordi con le controparti per il rimborso dilazionato di 799 migliaia di euro.

44. Debiti tributari

Ammontano a 5.827 migliaia di euro (4.953 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 3.398 migliaia di euro (2.574 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2012, 2016, 2017, 2020, 2021 per 1.741 migliaia di euro e 2022 per 1.020 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013 e 2015 per 636 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 933 migliaia di euro (679 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRAP. L'importo include debiti scaduti per complessivi 610 migliaia di euro (di cui 509 migliaia di euro relativo alla capogruppo Bastogi), oltre a 20 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 469 migliaia di euro (628 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; questo importo include debiti scaduti per complessivi 194 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 456 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRES, relativi alle quote a breve di imposte pregresse (191 migliaia di euro), e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo;
- per 363 migliaia di euro (560 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 197 migliaia di euro (160 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 146 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 12 migliaia di euro altri debiti tributari (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

45. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 698 migliaia di euro (692 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è relativa principalmente, per 650 migliaia di euro, alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare.

46. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 14.953 migliaia di euro (14.485 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 2.705 migliaia di euro (2.827 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta in esercizi precedenti;
- per 1.442 migliaia di euro (1.189 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 1.042 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a debiti per prestazioni professionali;
- per 817 migliaia di euro (769 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 663 migliaia di euro (97 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Trasporti;
- per 502 migliaia di euro (640 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 281 migliaia di euro (1.363 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 95 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 50 a debiti per acconti e caparre su preliminari di vendita immobiliare.

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.387 migliaia di euro (3.457 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce principalmente:

- per 2.093 migliaia di euro (1.515 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza di esercizi successivi relativi alle società del settore "Intrattenimento";
- per 1.236 migliaia di euro (823 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura";
- per 1.034 migliaia di euro (1.087 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare".

47. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2022 il Gruppo Bastogi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

48. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 10.055 migliaia di euro (22.592 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 7.447 migliaia di euro (7.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta principalmente al rilascio di una nuova fideiussione che ha interessato Bastogi (2.474 migliaia di euro) e alla scadenza di alcune pregresse relative ad un credito IVA 2018 (2.225 migliaia di euro).
- per 1.464 migliaia di euro (1.264 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 509 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici;

Il decremento del semestre si riferisce all'estinzione delle garanzie relative alla realizzazione dell'edificio U1 e al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici U1 e U3.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 145.924 migliaia di euro (118.353 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

I summenzionati valori sono dichiarati dai clienti per diverse finalità tra cui anche quelle assicurative.

Impegni

Gli impegni ammontano a 29.902 migliaia di euro (32.203 migliaia al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- all'impegno rilasciato al Comune di Assago dalla società Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (complessivi 26.302 migliaia di euro di cui 11.343 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2022);
- 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).

49. Rapporti con parti correlate

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro				
	30 giu. 2022	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.573	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	1.513	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(4.892)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.905)	0	(1.499)	(1.499)	79%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.012)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(9.974)	(10)	(2.248)	(2.258)	23%
Costi per godimento beni di terzi	(70)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(5.606)	0	(826)	(826)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.132)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.983)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	474	(7)	(4.573)	(4.580)	(966%)
Risultato da partecipazioni	0	0	0	0	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	705	28	0	28	4%
Oneri finanziari	(4.471)	0	(13)	(13)	0%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.308)	5	(4.586)	(4.581)	138%
Imposte del periodo	2.614	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(694)	5	(4.586)	(4.581)	660%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(694)	5	(4.586)	(4.581)	660%

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.340 migliaia di euro).

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2021	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.880	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	1.034	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	28.724	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(547)	0	(195)	(195)	36%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.259)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.204)	(10)	(1.676)	(1.686)	27%
Costi per godimento beni di terzi	(59)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(4.549)	0	(742)	(742)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.147)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.063)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(7.201)	(7)	(2.613)	(2.620)	-(36%)
Risultato da partecipazioni	0	0	0	0	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	159	27	0	27	17%
Oneri finanziari	(3.640)	0	(3)	(3)	0%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(10.698)	4	(2.616)	(2.612)	24%
Imposte del periodo	1.100	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(9.598)	4	(2.616)	(2.612)	27%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(9.598)	4	(2.616)	(2.612)	27%

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

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

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro				
	di cui parti correlate				
	30 giu. 2022	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	63.464	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	112.146	0	0	0	0%
Attività immateriali	255	0	0	0	0%
Partecipazioni	153	0	153	153	100%
Crediti verso società correlate	2.206	2.206	0	2.206	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	6.740	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	6.073	0	0	0	0%
Totale	191.037	2.206	153	2.359	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	210.722	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	11.656	0	80	80	1%
Altri crediti verso società correlate	32	32	0	32	100%
Altri crediti ed attività correnti	8.400	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	17.841	0	0	0	0%
Totale	248.668	32	80	112	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	439.765	2.238	233	2.471	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.206 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 23.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	di cui parti correlate				
	31 dic. 2021	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	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%
Totale	188.259	2.144	142	2.286	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
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%
Totale	257.662	46	79	125	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	445.982	2.190	221	2.411	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.144 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 23

Valori espressi in migliaia di euro					
di cui parti correlate					
	30 giu. 2022	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(29.004)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(695)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(2.195)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	9.060	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	42.890	0	0	0	
PATRIMONIO NETTO	51.950	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	78.464	0	0	0	0%
Passività da leasing	5.856	0	2	2	0%
Fondi rischi ed oneri	8.781	3.191	0	3.191	36%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.386	0	662	662	15%
Passività per imposte differite	15.182	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	10.831	0	0	0	0%
Totale	123.500	3.191	664	3.855	3%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	168.146	0	0	0	0%
Passività da leasing	41.137	0	6	6	0%
Debiti commerciali	33.554	53	1.976	2.029	6%
Debiti tributari	5.827	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	698	698	0	698	100%
Altri debiti e passività correnti	14.953	0	3.313	3.313	22%
Totale	264.315	751	5.295	6.046	2%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	387.815	3.942	5.959	9.901	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	439.765	3.942	5.959	9.901	2%

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
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
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%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	9.495	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	40.069	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	49.564	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
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%
Totale	318.099	3.220	629	3.849	1%
PASSIVITA' CORRENTI					
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%
Totale	78.318	735	5.418	6.153	8%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	396.417	3.955	6.047	10.002	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	445.981	3.955	6.047	10.002	2%

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro						
	30 giu. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %
RENDICONTO FINANZIARIO						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	7.893	(42)	-1%	(38.322)	2	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(410)	(40)	10%	(642)	(1)	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(4.242)	0	0%	43.128	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2022 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Bastogi Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	328	0	0	328
Proventi e altri ricavi	14	0	0	14
Costi per servizi	(297)	0	(240)	(536)
Costi per il personale	0	0	(169)	(169)
Altri costi operativi	(14)	0	0	(14)
Oneri finanziari	(417)	0	0	(417)
TOTALE	(385)	0	(409)	(794)

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Partecipazioni	183.494	24	0	183.518
Crediti verso società correlate	11.619	0	0	11.619
Totale	195.113	24	0	195.137
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti commerciali	0	0	21	21
Crediti verso società correlate	17.632	0	0	17.632
Totale	17.632	0	21	17.653
TOTALE ATTIVITA'	212.745	24	21	212.790

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Passività da leasing	54	0	0	54
Fondo rischi e oneri	3.251	0	0	3.251
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	97	97
Totale	3.305	0	97	3.402
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività da leasing	161	0	3	164
Debiti verso società correlate	45.822	0	0	45.822
Altri debiti e passività correnti	0	0	890	890
Totale	45.983	0	893	46.876
TOTALE PASSIVITA'	49.288	0	990	50.278

50. 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 Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8.

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO						Elisioni	30 giu. 2022
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.152	7.340	3.533	5.288	(1.740)	32.572	
Proventi e altri ricavi	656	500	263	165	(71)	1.513	
Variazione delle rimanenze	(4.889)	0	0	(3)	0	(4.892)	
Costi per acquisto di beni	(5)	(113)	(29)	(1.760)	3	(1.905)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.012)	0	0	0	0	(3.012)	
Altri costi per servizi	(3.034)	(4.592)	(1.709)	(2.004)	1.363	(9.976)	
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	
Costi per godimento beni di terzi	(50)	(25)	(34)	(411)	450	(70)	
Costi per il personale	(1.236)	(1.455)	(1.082)	(1.839)	6	(5.606)	
Ammortamenti e svalutazioni	(2.214)	(1.117)	(454)	(298)	(49)	(4.132)	
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)	0	0	0	0	(2.037)	
Altri costi operativi	(1.268)	(355)	(217)	(132)	(11)	(1.983)	
RISULTATO OPERATIVO	1.063	182	270	(994)	(49)	474	
Risultato da partecipazioni	(16)	0	0	0	0	(16)	
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.253)	(144)	(34)	(335)	0	(3.766)	
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.206)	38	237	(1.329)	(49)	(3.308)	
Imposte del periodo						2.614	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(694)	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0	
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						(694)	

Valori espressi in migliaia di euro

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

51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

53. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (IRS e Floor precedentemente commentati alla Nota 42 e Interest rate Cap commentati in Nota 26) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

Valori espressi in migliaia di euro

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2022				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	114	114
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	139	0	139
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(2.653)	0	(2.653)
Strumenti finanziari derivati "Embedded"	0	(2)	0	(2)
Totale	0	(2.516)	114	(2.402)
31 dic. 2021				
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)
Totale	0	(5.539)	103	(5.436)

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI AL 30 GIUGNO 2022

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value	
INVESTIMENTI IMMOBILIARI						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.555	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	156.550	
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	6.876	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	31.204	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(5)		
Milanofiori 2000 srl	49.952	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(5)		
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	6.029	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	491	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	22	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	656	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	33	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Castello di Cassino srl	2.109	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Varsity srl	226	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	119	Maggazzino a Milano Fiori - 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	529	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	1.049	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	110	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	77	Immobile in via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	219	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	287	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	112.207					156.550
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI						
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)		8.884
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	Parcocheggio a Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)		
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)		
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Milanofiori 2000 srl	1.931	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	8.777	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	796	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori Sviluppo srl	113.343	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(6)		
Mip 2 srl	509	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
S'Isca Manna srl	272	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)		
Infrafin srl	49.259	Area AT1 Rozzano (Milano)	Sviluppo	(1)		
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(1)		
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	210.688				370.354	
TOTALE GENERALE	322.895				526.904	

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
- (5) Perizia al 30 giugno 2022
- (6) Fair value determinato sulla base del prezzo di vendita

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

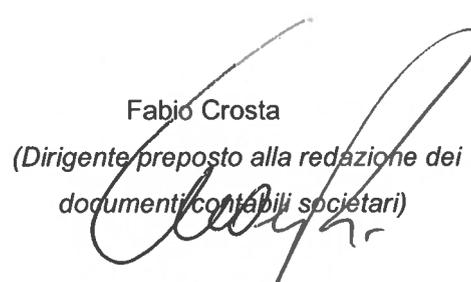
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
 delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2022.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

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

Milano, 29 settembre 2022


 Andrea Raschi
 (Amministratore Delegato)


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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli Azionisti della
Bastogi S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal rendiconto finanziario consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato e dalle relative note esplicative della Bastogi S.p.A. e controllate (il "Gruppo Bastogi") al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma
Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 – 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166
R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

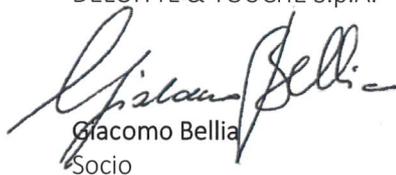


PROFESSIONAL SERVICES PARTNER
OF MILANO CORTINA 2026

Altri aspetti

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2021 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile ed a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che il 29 aprile 2022 ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio consolidato e il 30 settembre 2022 ha espresso delle conclusioni senza modifica sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 30 settembre 2022