



## 163° Esercizio

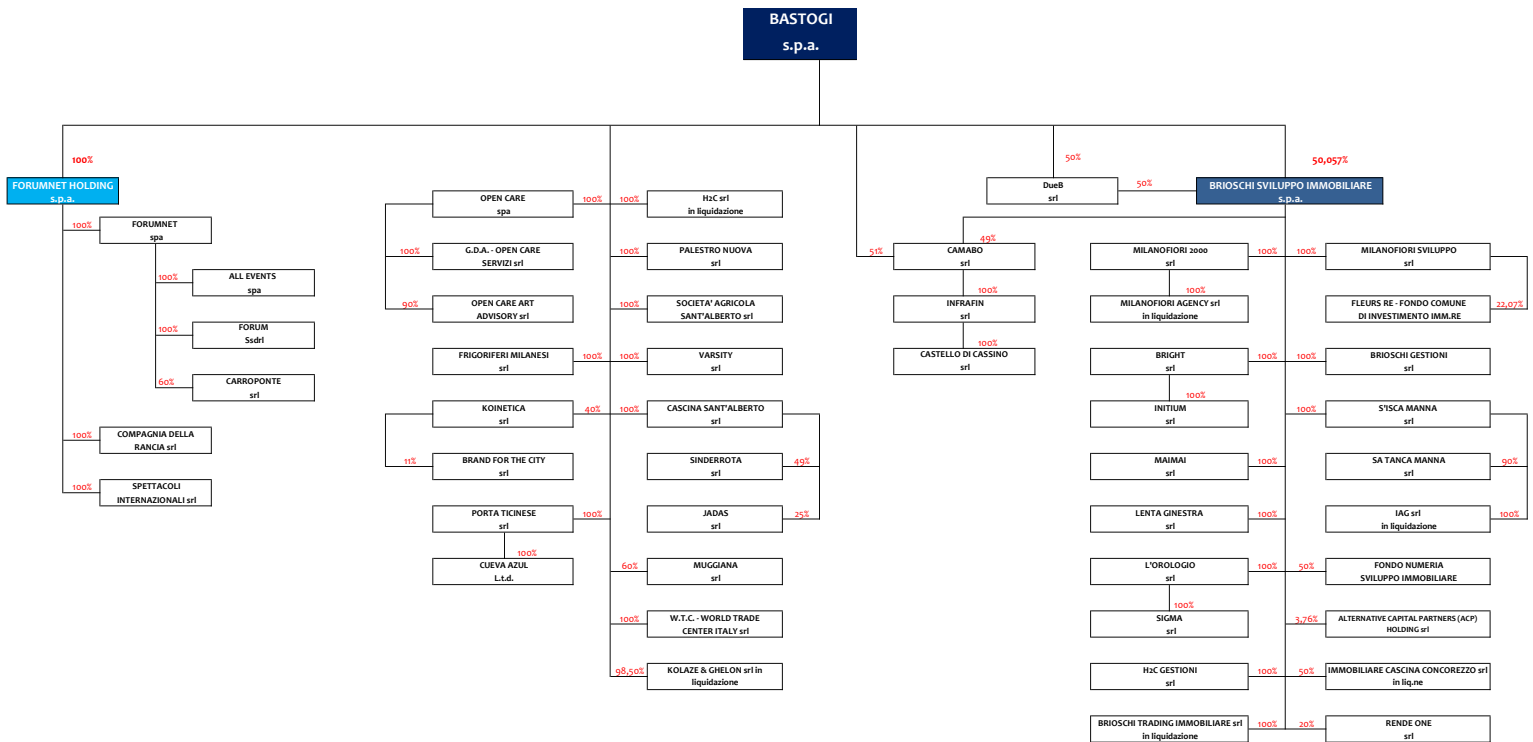
### Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 settembre 2024)

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag.	3
<b>Organi di amministrazione e controllo</b>	pag.	4
<b>Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	8
Settori operativi	pag.	10
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	17
Fatti di rilievo del periodo	pag.	18
Eventi successivi al 30 giugno 2024	pag.	20
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	21
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	22
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	22
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024</b>		
Conto economico consolidato	pag.	32
Conto economico complessivo consolidato	pag.	33
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	34
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	36
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	37
Note esplicative	pag.	39
Allegato 1 – Investimenti e rimanenze immobiliari	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 2024



## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Marco Cabassi
Vice Presidente	Giulio Ferrari
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Benedetta Azario Elisabet Nyquist Maria Adelaide Marchesoni Rebeca Gómez Tafalla

### COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Roberto Castoldi
Sindaci effettivi	Ambrogio Brambilla Valentina Consonni
Sindaci supplenti	Riccardo Lambri

### 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 rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui anche le possibili evoluzioni dei conflitti in Ucraina e in Medio-Oriente, 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 2024 (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 2023.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 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 2023, 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 2024”. 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 2024**

### **Andamento gestionale del Gruppo Bastogi nel primo semestre del 2024**

Nel corso del primo semestre 2024 le attività del Gruppo nell’ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con i piani aziendali tranne che nel comparto dell’intrattenimento nel quale i risultati sono stati superiori alle attese.

Infatti, rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio precedente, che aveva comunque già segnato il ritorno a livelli di attività pre pandemia, nel corso del semestre in esame il settore dell’intrattenimento ha evidenziato un incremento dei ricavi delle vendite di 3 milioni di euro che ha determinato, anche grazie ad una crescita non proporzionale dei costi, un incremento del margine operativo lordo di 1,3 milioni di euro. Il miglioramento è ancora più significativo se si considera che il nuovo accordo di titolazione del Forum di Assago con Unipol decorre dal maggio 2024.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio.

Con riferimento all’area di Milanofiori Sud di proprietà di Infrafin, il 21 febbraio 2024 è stato adottato il Piano Integrato di Intervento che permetterà di sviluppare il settore nord

del comparto. Per quanto riguarda il settore sud, nel corso del mese di marzo è stata pubblicata la variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio del comune di Rozzano che prevede, tra l'altro, la possibilità di realizzare uno stadio sull'area. In detto ambito, F.C. Internazionale Milano S.p.A. ha dunque proseguito in esclusiva le verifiche di fattibilità per la realizzazione di uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area e, alla fine del mese di aprile, ha concordato con Infrafin un nuovo diritto di esclusiva che, tra l'altro, proroga al 31 gennaio 2025 il termine delle verifiche di fattibilità, inizialmente previsto per il 30 aprile 2024.

Per quanto riguarda invece il progetto di Milanofiori Nord sono proseguite le valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare si è registrato nel corso del periodo in esame un consolidamento della crescita delle locazioni, già evidenziata al 31 dicembre 2023, per effetto del sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale di Milanofiori Nord.

Il settore Arte e Cultura ha sostanzialmente confermato nel corso del semestre la performance operativa al 30 giugno 2023 con ricavi pari a 4,7 milioni di euro (in linea con il 30 giugno 2023) e margine operativo lordo positivo di 1,6 milioni di euro (1,7 milioni di euro al 30 giugno 2023).

Per quanto riguarda le altre attività ed in particolare quella Alberghiera sono proseguite le attività di miglioramento che hanno permesso di consuntivare una crescita dei ricavi e sostanzialmente di confermare i risultati operativi.

Da un punto di vista finanziario sono proseguite le attività finalizzate al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo.

Il 28 febbraio 2024 la controllata Frigoriferi Milanesi ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà denominato "Frigoriferi Milanesi" per un importo complessivo di 7,6 milioni di euro.

Il 26 giugno 2024 la controllata Varsity ha ottenuto un nuovo finanziamento ipotecario a valere sugli immobili di proprietà per 3,5 milioni di euro.

Infine, il 5 settembre 2024 la controllata Maimai ha sottoscritto un nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà per 4 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2024 è pari a 8,9 milioni di euro rispetto a 6,7 milioni di euro al 30 giugno 2023. Il miglioramento è riconducibile al positivo andamento del settore dell'intrattenimento per circa 1,4 milioni di euro e al comparto immobiliare, che ha beneficiato, tra l'altro, dei proventi derivanti dagli accordi di esclusiva sull'area di Rozzano.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 3,5 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2023. Tale differenza è principalmente attribuibile al fatto che il risultato della gestione finanziaria al 30 giugno 2023 rifletteva un provento di 0,4 milioni di euro derivante dall'estinzione anticipata di un finanziamento della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è positivo di 2,2 milioni di euro rispetto a 1 milione di euro al 30 giugno 2023.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2024 ammonta a 30,1 milioni di euro rispetto a 28,4 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La variazione riflette l'utile complessivo del periodo di spettanza del Gruppo al netto dei dividendi deliberati nel mese di maggio 2024.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2024 è pari a 121,5 milioni di euro rispetto a 120,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La posizione finanziaria netta a breve termine si incrementa da 8,2 milioni di euro a 16,5 milioni di euro principalmente per effetto della riclassifica nel breve termine del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (10,2 milioni di euro al 30 giugno 2024). Detto finanziamento, in attesa della formalizzazione di un waiver, i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento.

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. 2024	30 giu. 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	0	652
Ricavi da affitti e servizi	28.049	25.538
Altri ricavi	1.665	1.078
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>29.714</b>	<b>27.268</b>
Costo degli immobili venduti	0	(732)
Costi per servizi	(11.707)	(10.401)
Costi del personale	(6.872)	(6.038)
Altri costi operativi	(2.250)	(3.371)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>8.885</b>	<b>6.726</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(4.322)	(4.254)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>4.563</b>	<b>2.472</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	568	2.643
Risultato della gestione finanziaria	(3.497)	(3.111)
Imposte	(558)	(639)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>1.076</b>	<b>1.365</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	108	(441)
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>1.184</b>	<b>924</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	2.236	1.026



**Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata**

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
Immobili, impianti e macchinari	54.745	55.551
Investimenti immobiliari	107.707	109.455
Avviamento ed altre attività immateriali	273	214
Partecipazioni	8.182	8.222
Rimanenze	97.649	97.672
Altre attività correnti e non correnti	20.534	21.013
(Altre passività correnti e non correnti)	(78.745)	(83.181)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	60
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>210.345</b>	<b>209.006</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>30.110</b>	<b>28.375</b>
Capitale e riserve di terzi	58.732	59.777
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>88.842</b>	<b>88.152</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(12.835)	(18.460)
Crediti finanziari correnti	(1.880)	(1.880)
Debiti verso banche	24.295	21.397
Debiti da leasing	6.902	7.170
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>16.482</b>	<b>8.227</b>
Debiti verso banche	70.179	75.924
Debiti da leasing	34.326	35.801
Altre passività finanziarie	516	902
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>105.021</b>	<b>112.627</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>121.503</b>	<b>120.854</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>210.345</b>	<b>209.006</b>

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa al 30 giugno 2024, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2023:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(65)	(81)
Debiti verso banche	1.882	1.880
Passività da leasing	300	246
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>2.117</b>	<b>2.045</b>
Debiti verso banche	1.746	2.702
Passività da leasing	564	624
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>2.310</b>	<b>3.326</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>4.427</b>	<b>5.371</b>

## 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	Elisioni intersettoriali	30 giu 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	0	0	0	0	0	0
Ricavi da affitti e servizi	5.687	15.099	4.651	4.466	(1.854)	28.049
Altri ricavi	1.097	539	10	108	(89)	1.665
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.784</b>	<b>15.638</b>	<b>4.661</b>	<b>4.574</b>	<b>(1.943)</b>	<b>29.714</b>
Costo degli immobili venduti	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(2.945)	(6.251)	(1.632)	(2.155)	1.276	(11.707)
Costi del personale	(1.055)	(2.545)	(1.136)	(2.140)	4	(6.872)
Altri costi operativi	(750)	(677)	(334)	(1.152)	663	(2.250)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>2.034</b>	<b>6.165</b>	<b>1.559</b>	<b>(873)</b>	<b>(0)</b>	<b>8.885</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.463)	(1.378)	(388)	(93)	0	(4.322)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(429)</b>	<b>4.787</b>	<b>1.171</b>	<b>(966)</b>	<b>(0)</b>	<b>4.563</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	553	0	0	15	0	568
Risultato della gestione finanziaria	(2.962)	17	(382)	(170)	0	(3.497)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>(2.838)</b>	<b>4.804</b>	<b>789</b>	<b>(1.121)</b>	<b>(0)</b>	<b>1.634</b>
Imposte						(558)
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>1.076</b>

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	652	0	0	0	0	652
Ricavi da affitti e servizi	5.362	12.061	4.610	5.357	(1.852)	25.538
Altri ricavi	557	467	45	70	(61)	1.078
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.571</b>	<b>12.528</b>	<b>4.655</b>	<b>5.427</b>	<b>(1.913)</b>	<b>27.268</b>
Costo degli immobili venduti	(732)	0	0	0	0	(732)
Costi per servizi	(2.799)	(5.312)	(1.400)	(2.173)	1.283	(10.401)
Costi del personale	(1.146)	(1.770)	(1.175)	(1.966)	19	(6.038)
Altri costi operativi	(889)	(598)	(420)	(2.076)	612	(3.371)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.005</b>	<b>4.848</b>	<b>1.660</b>	<b>(788)</b>	<b>1</b>	<b>6.726</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.418)	(1.143)	(383)	(309)	(1)	(4.254)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(1.413)</b>	<b>3.705</b>	<b>1.277</b>	<b>(1.097)</b>	<b>0</b>	<b>2.472</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	2.619	0	0	24	0	2.643
Risultato della gestione finanziaria	(2.403)	(143)	(270)	(295)	0	(3.111)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>(1.197)</b>	<b>3.562</b>	<b>1.007</b>	<b>(1.368)</b>	<b>0</b>	<b>2.004</b>
Imposte						(639)
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>1.365</b>

## Immobiliare

Nel settore immobiliare Bastogi opera principalmente tramite il Gruppo Brioschi (detenuto al 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 (di cui 61.000 mq circa detenuti dal gruppo come Investimenti Immobiliari) e sono in corso interlocuzioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa.

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, 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 prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

Nel corso del 2019 il Comune di Rozzano ha avviato un procedimento di variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) cui è seguita, nel mese di luglio 2021, l'approvazione del Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di superficie lorda. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento ("PII") 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. Il 21 febbraio 2024 vi è stata l'adozione del PII cui è seguita la presentazione dello strumento urbanistico denominato "Bilancio delle diffusività territoriali" necessario per completare l'iter urbanistico-ambientale con l'approvazione del PII e la successiva procedura di VIA. Con riferimento

invece al settore sud del comparto, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT, successivamente pubblicata il 6 marzo 2024, che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center. In detto ambito, al fine di verificare la possibilità di realizzare uno stadio sull'area, nel mese di luglio 2023, Infracin aveva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva oneroso fino al 30 aprile 2024; alla scadenza Infracin ha concesso un nuovo diritto di esclusiva oneroso fino al 31 gennaio 2025.

Infine, 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".

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2024 un margine operativo lordo positivo di 2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1 milione di euro al 30 giugno 2023 che includeva, tra l'altro, proventi una-tantum per 0,3 milioni di euro relativi alla risoluzione dell'accordo di sub-locazione di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord avvenuta nel mese di giugno 2023.

Il miglioramento è principalmente riconducibile ai proventi derivanti dagli accordi di esclusiva sull'area di Rozzano, al consolidamento degli affitti conseguente il completamento della commercializzazione delle superfici commerciali non locate a Milanofiori Nord e al rilascio di accantonamenti per altri costi operativi.

La voce ammortamenti e svalutazioni ammonta a 2,5 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2023.

Il risultato da interessenze nelle partecipate è positivo di 0,5 milioni di euro rispetto a 2,6 milioni di euro al 30 giugno 2023 che includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione di una quota (6,1%) della partecipazione nel Fondo Fleurs da parte del Gruppo Brioschi.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 3 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2023. Tale differenza è principalmente attribuibile al fatto che il risultato della gestione finanziaria al 30 giugno 2023 rifletteva un provento da estinzione finanziamenti della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per 0,4 milioni di euro.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 2,8 milioni di euro rispetto a una perdita di 1,2 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

### 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 Unipol 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 (Unipol Forum e Teatro Repower di Milano) e strutture pubbliche in concessione (l'area Carroponte a Sesto San Giovanni), 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).

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

Nel corso del primo semestre dell'anno il Gruppo Forumnet ha consuntivato ricavi delle vendite per 15,1 milioni di euro rispetto a 12,1 del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. L'incremento di fatturato è stato determinato dagli eventi, principalmente quelli musicali. L'aumento dei ricavi ha permesso di migliorare il margine operativo lordo di 1,4 milioni di euro. Gli ammortamenti si incrementano di 0,3 milioni di euro passando da 1,1 milioni di euro al 30 giugno 2023 a 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2024 principalmente per effetto del diritto d'uso derivante dalla concessione dell'area Carroponte sottoscritta nel secondo trimestre 2023. Il risultato ante imposte del settore è dunque positivo di 2,6 milioni di euro rispetto a 1,7 milioni di euro al 31 marzo 2023.

### 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.

Da un punto di vista economico, il settore Arte e Cultura ha registrato ricavi per 4,7 milioni di euro al 30 giugno 2024 in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente. La performance operativa è anch'essa sostanzialmente allineata all'esercizio precedente registrando un margine operativo lordo di 1,6 milioni di euro rispetto a 1,7 milioni di euro al 30 giugno 2023. Il miglioramento delle attività del Palazzo del Ghiaccio è stato sostanzialmente neutralizzato dall'andamento delle altre attività che ci si attende comunque in ripresa, almeno in parte, nel proseguo dell'anno. La gestione finanziaria incrementa il passivo da 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2023 a 0,4 milioni di euro principalmente per effetto del nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile dei Frigoriferi Milanesi. Il risultato ante imposte è dunque positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a 1 milione di euro al 30 giugno 2023.

### Altre attività

Nel corso del primo semestre 2024 le altre attività hanno registrato ricavi complessivamente pari a 4,6 milioni di euro rispetto a 5,4 milioni di euro al 30 giugno 2023. La riduzione di ricavi conseguente la cessione dell'attività di produzione e vendita di energia è stata solo in parte compensata dai maggiori ricavi dell'attività alberghiera e delle altre attività minori. Il margine operativo lordo si riduce di 0,1 milioni di euro, passando da un valore negativo di 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2023 a un valore negativo di 0,9 milioni di euro. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla riduzione di margine operativo lordo conseguente il deconsolidamento dell'attività di produzione e vendita di energia (0,3 milioni di euro), al netto del miglioramento conseguente minori accantonamenti per contenziosi rispetto al 30 giugno 2023 (0,2 milioni di euro). L'attività alberghiera, nonostante un incremento dei ricavi, non ha invece migliorato la marginalità operativa per effetto di un incremento di alcune voci dei costo - tra i quali il canone di locazione della consociata Milanofiori - che hanno sostanzialmente neutralizzato l'aumento dei volumi di attività. Il risultato ante imposte delle altre attività è negativo di 1,1 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2023.

## Indicatori Alternativi di Performance

In applicazione della Comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015, che recepisce in Italia gli orientamenti sugli Indicatori Alternativi di Performance (di seguito anche "IAP") emessi dall'ESMA, nel presente paragrafo sono riportati i principali indicatori economici, finanziari e non finanziari utilizzati dal management per monitorare l'andamento economico e finanziario del Gruppo, alternativi agli indicatori definiti o specificati nella disciplina applicabile all'informativa finanziaria.

Il Gruppo ritiene che le informazioni fornite dagli IAP siano un ulteriore importante parametro utilizzato per la valutazione della performance aziendale, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l'andamento economico e finanziario della stessa. La rilevanza degli IAP per la Direzione aziendale è confermata anche fatto che risultano coerenti con il modo in cui la stessa considera l'azienda (c.d. "management view"), sia per quanto attiene le valutazioni di natura economica che patrimoniale e finanziaria.

Per una corretta interpretazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, si evidenzia che gli stessi sono determinati a partire dal bilancio e da elaborazioni effettuate sulla base delle risultanze della contabilità generale e gestionale. Gli IAP non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci del Gruppo e, pur essendo derivati dai bilanci, non sono soggetti a revisione contabile. Gli IAP non devono quindi essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento. Inoltre, le modalità di determinazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altre società e quindi con esse comparabili.

Si riportano nel seguito i principali IAP utilizzati dal Gruppo, alcuni dei quali hanno rilievo anche nell'ambito della presente Relazione finanziaria semestrale.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura economica:

- Margine operativo lordo
- Margine operativo netto

Per le definizioni di tali IAP, delle componenti che li costituiscono, delle basi di calcolo adottate e delle modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo "Conto economico consolidato riclassificato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione "Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2024".

Per quanto riguarda gli aspetti patrimoniali e finanziari:

- Posizione finanziaria netta
- Capitale investito netto
- Rapporto di indebitamento contabile
- Rapporto di indebitamento

- Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto
- Indica di copertura del Capitale investito netto con fonti durevoli

Per le definizioni, le componenti che li costituiscono, la base di calcolo adottata e le modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda il paragrafo “Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2024”.

Tutti gli IAP utilizzati riguardano le situazioni economiche e patrimoniali passate.



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

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto, oltre a quanto descritto nel seguito si faccia riferimento anche al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2024”, il tutto da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023.

Con riferimento specifico ai rischi connessi alla continuità aziendale, nel corso del semestre il Gruppo ha continuato a monitorare costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura.

Con riferimento al comparto immobiliare, la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale” indicava che gli Amministratori della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare avevano elaborato un piano finanziario per gli esercizi 2024 e 2025 che ipotizzava *“per il 2024, incassi operativi determinati con criteri prudenziali ipotizzando (i) il perfezionamento delle sole cessioni immobiliari coperte da accordo preliminare di vendita e (ii) l’operatività dei soli contratti di locazione in portafoglio al 31 dicembre 2023” e “per il 2025, incassi operativi relativi alla cessione di asset (omissis) ritenuti sostenibili e realizzabili”*.

In detto ambito, alla data della presente Relazione, gli Amministratori di Brioschi Sviluppo Immobiliare hanno preso atto che *“alcune cessioni immobiliari potrebbero avere dei tempi di realizzo differenti da quanto previsto nel piano finanziario per gli esercizi 2024 e 2025, ragione per cui stanno valutando soluzioni differenti, tra le quali, identificare differenti asset da cedere, sia sulla base delle interlocuzioni in essere che delle politiche commerciali già avviate”*. Per quanto riguarda invece i finanziamenti del Gruppo Brioschi, alla data della presente Relazione *“sono già state definite con le controparti bancarie posizioni per complessivi 4 milioni di euro (nuovo finanziamento ipotecario della controllata Maimai) dei 7,3 milioni di euro previsti nel piano finanziario 2024-2025. Per le altre posizioni debitorie con il sistema bancario si ritiene invece ragionevole l’ipotesi di rifinanziamento nei termini previsti”*.

Sempre nell’ambito immobiliare nel mese di giugno 2024 la controllata Varsity ha anch’essa ottenuto un nuovo finanziamento ipotecario a valere sugli immobili di proprietà per 3,5 milioni di euro con rimborso contestuale dell’esposizione pregressa pari a 1,5 milioni di euro.

Per quanto riguarda invece le attività non immobiliari (principalmente Intrattenimento, Arte-Cultura e Alberghiero), una volta consolidata nel medio-lungo termine l’esposizione finanziaria della controllata Frigoriferi Milanesi, pari a 6,7 milioni di euro con la sottoscrizione di un nuovo finanziamento ipotecario (febbraio 2024), si ritiene che le positive performance operative consuntivate nonché quelle attese per il futuro possano generare nei prossimi anni flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

Sulla base delle considerazioni riportate, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, che hanno peraltro permesso di evidenziare al 30 giugno 2024 disponibilità liquide per oltre 12,8 milioni di euro, gli Amministratori ritengono pertanto appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024.

Peraltro, nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari ipotizzati, il Gruppo potrebbe sospendere e/o posticipare alcuni investimenti permettendo di bilanciare l’eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità la cui cessione, al

momento non prevista, ovvero l'utilizzo a garanzia di nuovi finanziamenti, potrebbero anch'essi ampiamente soddisfare eventuali esigenze finanziarie.

## Fatti di rilievo del periodo

### Bastogi

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi, riunitasi il 23 maggio 2024 in sede ordinaria e straordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ripianando la perdita d'esercizio, pari a 3.707.088 euro, mediante parziale utilizzo per pari importo della riserva utili portati a nuovo. L'Assemblea ha inoltre deliberato di distribuire ai soci un dividendo ordinario unitario di 0,0045 euro, al lordo delle ritenute di legge, per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo. Il dividendo è stato posto in pagamento a partire dal 24 luglio 2024, con stacco cedola il 22 luglio 2024 e record date il 23 luglio 2024.

#### Rinnovo nomine organi societari e modifica dello statuto sociale

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 si è concluso il mandato del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale in carica. Relativamente al Consiglio di amministrazione, l'Assemblea ha provveduto a stabilire in sette il numero dei consiglieri e a nominare i componenti del Consiglio di amministrazione per il triennio 2024-2026 mediante voto di lista. I consiglieri nominati dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi sono: Marco Cabassi, nominato presidente del Consiglio di amministrazione, Andrea Raschi (successivamente nominato amministratore delegato dal Consiglio di amministrazione), Benedetta Azario, Giulio Ferrari (successivamente nominato vicepresidente dal Consiglio di amministrazione), Maria Adelaide Marchesoni, Elisabet Nyquist, e Rebeca Gómez Tafalla. Maria Adelaide Marchesoni, Elisabet Nyquist, e Rebeca Gómez Tafalla si sono qualificate indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Corporate Governance.

L'Assemblea ha inoltre nominato il nuovo Collegio sindacale che rimarrà in carica per il triennio 2024-2026. Dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi sono stati tratti i sindaci effettivi Roberto Castoldi, (presidente del Collegio sindacale), Ambrogio Brambilla e Valentina Consonni. I due sindaci supplenti eletti sono Riccardo Lambri e Patrizia Occhiuto (successivamente dimessa l'11 settembre 2024 e in attesa di sostituzione).

In sede straordinaria, infine, l'assemblea è intervenuta modificando gli articoli 14 e 21 dello statuto al fine di recepire rispettivamente la possibilità che l'intervento in assemblea degli aventi diritto avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato e che il Consiglio di amministrazione uscente presenti una lista di candidati per l'elezione dei componenti dell'organo amministrativo.

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

### *Nuovo contratto di finanziamento ipotecario*

Il 26 giugno 2024, la controllata Varsity ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con la banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà a Milano per un importo complessivo di 3,5 milioni di euro. Il finanziamento è stato in parte utilizzato per rimborsare la precedente esposizione ipotecaria (1,5 milioni di euro al 26 giugno 2024) a valere sui medesimi immobili. La durata del finanziamento è decennale con scadenza il 1° luglio 2034 e il tasso di interesse è pari all'euribor a 6 mesi oltre uno spread di 220 bps.

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

### *Concessione a F.C. Internazionale Milano S.p.A. di un nuovo diritto di esclusiva per lo studio di fattibilità dell'insediamento di uno stadio nell'area in Comune di Rozzano di proprietà di Infrafin S.r.l.*

Il 28 luglio 2023 Infrafin (società interamente posseduta da Camabo, il cui capitale è detenuto da Brioschi Sviluppo Immobiliare per il 49% e dalla controllante Bastogi per il 51%) aveva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva oneroso fino al 30 aprile 2024, finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area di proprietà a Rozzano. Alla scadenza del 30 aprile 2024, con le medesime finalità di cui sopra, Infrafin s.r.l. ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un nuovo diritto di esclusiva oneroso fino al 31 gennaio 2025.

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

### *Nuovo contratto di titolazione del Forum di Assago con Unipol*

Nel corso del periodo in esame Forumnet e Unipol hanno concluso un accordo di partnership che vede il gruppo assicurativo acquisire, in qualità di title sponsor, i naming rights del Forum di Assago che assumerà la denominazione Unipol Forum, sulla base di un accordo pluriennale che si svilupperà da maggio 2024 a dicembre 2026, con opzione per un ulteriore anno di contratto fino alla fine del 2027.

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

### *Nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile "Frigoriferi Milanesi"*

Il 28 febbraio 2024 la controllata Frigoriferi Milanesi ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà denominato "Frigoriferi Milanesi" per un importo complessivo di 7,6 milioni di euro. Il finanziamento è stato in parte utilizzato per rimborsare la precedente esposizione ipotecaria a valere sul medesimo complesso immobiliare (6,7 milioni di euro). La durata del finanziamento è decennale con scadenza il 31 luglio 2033 e il tasso di interesse è pari all'euribor a 6 mesi oltre uno spread di 350 bps. Il finanziamento prevede inoltre il rispetto di alcuni parametri

finanziari (Loan to Value e Debt Service Coverage Ratio) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.

## **Eventi successivi al 30 giugno 2024**

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

#### *Accordo transattivo a seguito dell'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" e cessione di posti auto a Milanofiori Nord*

Il 30 luglio 2024 la controllata Milanofiori Sviluppo ha stipulato con il Fondo Fleurs, soggetto che nel corso del 2022 ha acquisito gli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, un accordo transattivo con il quale ha riconosciuto allo stesso un importo di 2,8 milioni di euro come corrispettivo, tra l'altro, di quanto dovuto a seguito dell'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili indicati. In particolare, la definizione di rendite catastali definitive più alte rispetto a quanto originariamente previsto, causerà nel futuro maggiori imposte IMU e un conseguente peggioramento dei flussi di cassa previsti per il veicolo immobiliare che ha acquistato gli immobili "U1" e "U3". Contestualmente, il Fondo Fleurs ha manifestato al Gruppo Brioschi l'interesse e la necessità di avere una maggiore disponibilità di posti auto a Milanofiori Nord. A seguito di ciò, Milanofiori 2000 ha ceduto al Fondo Fleurs n. 123 posti auto per un corrispettivo pari a 2,8 milioni di euro che ha generato un margine lordo di 1,3 milioni di euro. Complessivamente, a livello di bilancio consolidato, il perfezionamento delle suddette operazioni ha generato per il Gruppo Brioschi un onere netto ante imposte di 1,2 milioni di euro.

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

#### *Sottoscrizione di un nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di Rottofreno*

Il 5 settembre 2024 la controllata Maimai ha sottoscritto con la Banca di Credito Cooperativo di Milano Società Cooperativa un nuovo mutuo ipotecario fondiario di liquidità a valere sull'immobile di proprietà a Rottofreno (PC) per l'importo di 4 milioni di euro e durata 15 anni (tasso di interesse Euribor 3 mesi e spread di 2,20%). Il perfezionamento di detta operazione è conseguente alla chiusura del precedente finanziamento ipotecario contratto dalla controllata con Unicredit S.p.A., che è stato integralmente rimborsato (debito residuo di 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2024).

## **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.

Nonostante un miglioramento del generale contesto macroeconomico con un'inflazione in diminuzione e il venir meno della crisi energetica, permane una generale situazione di incertezza delle prospettive economiche nazionali ed internazionali. Tale fatto trova fondamento in un indebolimento della domanda come conseguenza delle politiche monetarie ancora restrittive, del conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese nonché degli attuali elevati rischi di natura geo-politica (in particolare in Europa e Medio Oriente).

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 l'area di Milanofiori Sud, con riferimento al settore nord del comparto, proseguirà l'iter di approvazione del Piano Integrato di Intervento adottato il 21 febbraio 2024. Con riferimento invece al settore sud del comparto, per il quale nel mese di marzo 2024 è stata pubblicata la variante urbanistica al PGT, in conformità agli accordi in essere, continueranno le verifiche di F.C. Internazionale Milano S.p.A, in merito alla fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area e, parallelamente, gli approfondimenti in merito a ipotesi di sviluppo di progetti alternativi.

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

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per consolidare le diverse attività proseguendo con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di sviluppo e valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

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. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto".

## Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 48 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024.

## Cenni generali sui principali contenziosi

### Bastogi / Sigg.re La Rosa

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

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione<sup>1</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al

<sup>1</sup> I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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.

I) 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.

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.

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. Il 29 settembre 2022, gli eredi della Sig.ra La Rosa hanno notificato a Bastogi il proprio controricorso, chiedendo il rigetto dell'impugnazione da quest'ultima promossa. La Corte di Cassazione si è riunita in camera di consiglio l'11 luglio 2024 e si è attualmente in attesa del deposito della sentenza.



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. Il 4 novembre 2022 è stata pubblicata la sentenza n. 6955/2022, con cui la Corte d'Appello di Roma ha rilevato la tardività della riassunzione del giudizio da parte Sig.ra La Rosa e, conseguentemente, ha dichiarato l'estinzione dell'intero processo.

Con comunicazione del 1° dicembre 2022, Bastogi, per il tramite degli scriventi legali, ha richiesto agli eredi della Sig.ra La Rosa di provvedere spontaneamente alla restituzione dell'importo di Euro 1.296.387,11 pagato nel 2008, oltre interessi. Ciò in quanto, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, l'estinzione pronunciata dalla Corte d'Appello dovrebbe portare alla caducazione anche della sentenza di primo grado in virtù della quale Bastogi aveva corrisposto il predetto importo con riserva di ripetizione. Ad oggi nessuna risposta è pervenuta.

Il 7 dicembre 2022 gli eredi della Sig.ra La Rosa hanno notificato a Bastogi ricorso in Cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma eccependo la non tardività della riassunzione del giudizio. Il 16 gennaio 2023 Bastogi ha notificato il controricorso con due motivi di ricorso incidentale e due motivi di ricorso incidentale condizionato, di tipo essenzialmente processuale.

Gli eredi della sig.ra La Rosa hanno a loro volta notificato controricorso in data 21 febbraio 2023, allegando documentazione diretta a dimostrare l'infondatezza delle eccezioni di Bastogi. Si è attualmente in attesa della fissazione dell'udienza.

### **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 e di Milano dagli eredi di taluni ex-dipendenti della Sacfem S.p.A. ("Sacfem"), società controllata da Bastogi negli anni '50-'70 del secolo scorso che sino al 1970 si è occupata principalmente della costruzione e riparazione di vagoni ferroviari; a far data dal 1990 Sacfem è fuoriuscita dal perimetro del Gruppo Bastogi; a far data dal 1995 la Sacfem è stata acquisita e incorporata da Sofir's S.r.l. ("Sofir's"), il Gruppo Bastogi, dunque, ha dismesso ogni partecipazione in Sacfem da oltre 30 anni.

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

confluite nella società Nuova Sacfem S.r.l., posta in liquidazione nel 1978 e successivamente cancellata dal Registro delle Imprese nel 2003) sarebbero stati esposti a polveri di amianto, senza che il loro datore di lavoro avesse apprestato idonee misure di sicurezza a tutela della loro salute; nella prospettazione dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si deduce la responsabilità di Bastogi, di cui viene chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e trasmessi per via ereditaria agli eredi e/o, iure proprio, direttamente dai congiunti.

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

Ad oggi:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. con sentenza n. 700 del 21 novembre 2023 la Corte d'Appello di Firenze ha dichiarato cessata la materia del contendere per effetto della definizione transattiva tra le parti della controversia in grado di appello avente ad oggetto l'impugnazione da parte degli Eredi Caporali e l'impugnazione incidentale da parte di Bastogi e Sofir's della sentenza n. 31 dell'8 febbraio 2022 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo, che aveva rigettato nel merito le domande dei ricorrenti ritenendo insussistente il nesso di causalità tra il decesso e l'esposizione professionale ad amianto;
  8. 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, il Tribunale 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). Le sentenze emesse nei casi Eredi Rossi ed Eredi Colonna sono state impuginate dagli eredi in via principale e da Bastogi in via incidentale. Nei relativi giudizi in appello si è costituita anche INAIL, chiedendo la conferma della sentenza di primo grado. La sentenza del caso Agnolucci (che ha mandato Sofir's, chiamata in causa da Bastogi, esente da responsabilità) è stata impugnata in via principale da Bastogi e in via incidentale dagli Eredi Agnolucci e da Sofir's. Nelle cause Eredi Rossi ed Eredi Colonna le parti hanno raggiunto un accordo transattivo e alle prossime udienze, rispettivamente fissate per il 10 e il 17 ottobre 2024, verrà chiesta la declaratoria di cessazione della materia del contendere; per quanto riguarda la causa Eredi Agnolucci, all'ultima udienza tenutasi in data 4 luglio 2024 la Corte d'Appello di Firenze ha formulato proposta conciliativa e la causa è stata rinviata al 10 ottobre 2024 per la verifica dell'esito delle trattative tra le parti e dell'eventuale adesione alla proposta della Corte;
  9. con ricorso depositato in data 2 maggio 2024 INAIL ha convenuto Bastogi e RFI avanti al Tribunale di Arezzo per ottenere il rimborso di quanto versato al sig. Agnolucci e ai suoi superstiti per la malattia professionale dell'assicurato, per complessivi Euro 345.931,03. Il giudizio è allo stato sospeso ex art. 295 c.p.c. in attesa della definizione del giudizio pregiudiziale pendente avanti alla Corte d'Appello di Firenze tra Bastogi e gli Eredi Agnolucci.
  10. con sentenza in data 11 ottobre 2022, pronunciata in primo grado nel giudizio instaurato dagli eredi del sig. Giancarlo Martini nei confronti di Bastogi e RFI, il Tribunale di Arezzo ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi e RFI al risarcimento del danno iure hereditatis, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Gli eredi del sig. Martini hanno notificato ricorso in appello con udienza fissata in data 11 gennaio 2024. Anche Bastogi ha impugnato in appello la sentenza in data 11 aprile 2023. La prossima udienza, relativa a entrambi i procedimenti riuniti, è stata fissata al 24 ottobre 2024 per verifica dell'esito delle trattative pendenti tra le parti;

11. in data 27 luglio 2023, le parti hanno definito in via transattiva il giudizio avviato avanti il Tribunale di Milano nei confronti di Bastogi da parte degli eredi del sig. Omero Galassi, con i quali Sofir's aveva già stipulato una transazione per la propria quota di responsabilità;
12. il giudizio avviato avanti il Tribunale di Arezzo nei confronti di Bastogi dagli eredi del sig. Paolo Landini, è stato da ultimo oggetto di accordo transattivo. La prossima udienza è prevista per il 7 novembre 2024 e, in caso di mancata comparizione delle parti, il giudizio sarà dichiarato estinto ex art. 309 c.p.c.

Per completezza, si segnala che:

1. 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 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 e del sig. Omero Galassi, che hanno poi agito in giudizio;
2. 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, Domenico Ponticelli, Mario Moretti, Dario Olivieri, Emilio Caneschi, Luciano Alpini, Mario Giusti, Benito Caporali, Gianfranco Gabrielli. 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, ed ha promosso separato giudizio in relazione alla posizione di Giancarlo Agnolucci, come sopra riferito al punto 9).

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, Landini e Galassi, 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 Sacfem, 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. Con sentenza n. 9952/2023 dell'11 dicembre 2023, notificata in data 29 dicembre 2023, il Tribunale di Milano ha respinto le domande di Bastogi, condannandola a rifondere a Sofir's le spese di lite. In data 29 gennaio 2024, Bastogi ha notificato l'atto di citazione d'appello avverso la sentenza di primo grado articolando 6 motivi di impugnazione. Sofir's si è costituita in giudizio in data 29 luglio 2024. Alla prima udienza, tenutasi in data 18 settembre 2024, la Corte ha fissato udienza per la rimessione in decisione della causa all'8 ottobre 2025.

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

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo.

La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Con sentenza n. 3926/2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile. Con sentenza n. 2852/2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello presentato dall'Associazione Mamme del Leoncavallo e confermato la sentenza di primo grado. Con sentenza n. 9017/10 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso presentato dagli occupanti, così confermando la sentenza del giudizio di appello.

Dal 2005 L'Orologio continua a chiedere il rilascio dell'immobile abusivamente occupato. Alla data del 27 settembre 2024 sono stati effettuati 127 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 pure autorizzata dal prefetto di Milano.

La data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 28 ottobre 2024.

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.

Il giudice di primo grado ha disposto apposita CTU per l'accertamento dell'entità dei danni subiti da L'Orologio. Il CTU ha quantificato il danno derivante alla società dal mancato sgombero dell'immobile in oltre 10 milioni di euro.

Con sentenza n. 6274 del 20 luglio 2023 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda risarcitoria della società attrice, ritenendo applicabile alla fattispecie la legge Pinto.

L'Orologio srl ha presentato ricorso in appello avverso la sentenza di primo grado. Il ricorso è stato assegnato alla seconda sezione civile della Corte di Appello di Milano. Alla udienza di trattazione del 14 maggio 2024, il giudice ha fissato al 1° ottobre 2024 la formale rimessione in decisione della causa in vista della quale L'Orologio ha provveduto ai relativi incombenzi processuali con la precisazione delle conclusioni e il deposito delle memorie difensive.

## **All Events / Palazzo dello Sport di Roma**

Il giudizio riguarda il rapporto di concessione instaurato tra All Events S.p.A. ("All Events"), in qualità di concessionaria, e Eur S.p.A. ("EUR"), in qualità di concedente, in forza del contratto di concessione di servizi stipulato in data 30 novembre 2018 (il "Contratto di Concessione") avente ad oggetto il Palazzo dello Sport di Roma EUR ("Palazzo dello Sport" o "Arena"), di proprietà di EUR.

Con atto di citazione notificato ad EUR il 1° maggio 2023, All Events ha chiesto l'accertamento della insussistenza degli inadempimenti che EUR le aveva contestato - prima con le due diffide ad adempiere ex art. 1454 c.c. e poi con la lettera trasmessa ex art. 1456 c.c. in data 27 aprile 2023 - e, comunque, l'inesistenza e/o l'inesigibilità del preteso credito; della insussistenza della pretesa intervenuta risoluzione del contratto di concessione e della insussistenza del preteso diritto di EUR a vedersi restituito il Palazzo dello Sport. Ha inoltre richiesto l'accertamento della violazione, da parte di EUR, dell'obbligo di revisione del PEF e di rinegoziazione del contratto di concessione, e la condanna di EUR al risarcimento del danno patito, quantificato in euro 2,5 milioni.

Con comparsa di risposta in data 20 luglio 2023, EUR ha richiesto anzitutto di accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice ordinario e il difetto di interesse ad agire di All Events, e, nel merito, chiesto il rigetto delle domande di All Events. Inoltre, ha

proposto una domanda riconvenzionale volta alla condanna di All Events al risarcimento di una serie di voci di danno, quantificate in circa euro 23 milioni complessivi.

Successivamente le parti hanno depositato le memorie integrative ex art. 171-ter c.p.c. e il 18 gennaio 2024 si è svolta la prima udienza. Con provvedimento del 31 gennaio 2024 il Tribunale ha disposto due CTU, attualmente in corso di svolgimento. La causa è aggiornata all'udienza del 28 novembre 2024.

Nelle more è stato sostituito il giudice sul ruolo e il termine per una delle due CTU (inerente i profili sul naming) è stato prorogato di 90 giorni, nell'attesa che il giudice provveda sulla richiesta integrazione di quesito.

La CTU inerente lo stato manutentivo del Palazzo è invece in stadio più avanzato, essendo già stata depositata la bozza di relazione e pendendo il termine per il deposito delle osservazioni.

Parallelamente, EUR ha chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo, non provvisoriamente esecutivo, con riferimento ai canoni relativi al periodo Covid-19 (per un controvalore complessivo di circa euro 2,6 milioni). All Events ha proposto opposizione ex art. 645 c.p.c. e il giudizio allo stato pende dinanzi al Tribunale di Roma, che, con provvedimento in data 6 giugno 2024, ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.

Nel giudizio di opposizione è previsto lo scambio di memorie ex art. 171-ter c.p.c. ed è fissata udienza al 4 dicembre 2024.

Medio tempore, con ricorso ex artt. 669-bis e 700 c.p.c. depositato in data 31 maggio 2023, EUR ha chiesto al Tribunale di Roma di ordinare a All Events di rilasciare il Palazzo dello Sport di Roma, gestito da All Events in forza di un contratto di concessione che EUR assumeva essersi risolto, e di compiere tutte le attività funzionali alla riconsegna.

A sostegno delle proprie domande, EUR ha esposto in punto di *fumus boni iuris* che All Events si sarebbe resa inadempiente ai propri obblighi contrattuali (di pagamento del canone concessorio e di manutenzione del Palazzo dello Sport) e che, pertanto, il contratto di concessione in essere si sarebbe risolto di diritto, ex artt. 1454 e/o 1456 c.c., sicché All Events occuperebbe abusivamente il Palazzo dello Sport. In punto di *periculum in mora*, EUR ha dedotto una pretesa mancata effettuazione di lavori di manutenzione ordinaria.

Con memoria difensiva in data 12 luglio 2023, All Events si è costituita eccependo in via preliminare di aver previamente introdotto il giudizio di merito (di cui al punto 25 *infra*) cui era funzionale il procedimento cautelare, e dunque l'inammissibilità del ricorso avversario, per essere stato proposto come ricorso *ante causam* dinanzi a un Giudice diverso da quello investito del merito. Si è poi difesa nel merito negando che il contratto si sarebbe risolto, non essendosi resa inadempiente ed essendo inefficace la prospettata risoluzione del contratto, comunicata da EUR allorché era in corso il processo di doverosa rinegoziazione del contratto e del PEF, bruscamente e abusivamente interrotta da EUR. Ha poi precisato e documentato di aver svolto tutti i lavori manutentivi e di aver dato corso a tutto quanto necessario per il regolare svolgimento degli eventi.

Con provvedimento in data 22 agosto 2023, il Giudice, in accoglimento dell'eccezione di All Events, ha dichiarato inammissibile il ricorso.

In data 1° settembre 2023, EUR ha riproposto davanti al dott. Postiglione le istanze cautelari già avanzate con il ricorso *ante causam* depositato dinanzi alla dott.ssa Garrisi e dichiarato inammissibile da quest'ultima, con argomentazioni in larga parte sovrapponibili a quelle esposte a sostegno del ricorso originario.

Con provvedimento in data 31 gennaio 2024 il Tribunale ha respinto il ricorso cautelare di Eur sulla base di un apparato di motivazione interamente basato sulla rilevata insussistenza del presupposto del *fumus boni iuris*. Controparte ha proposto reclamo e All Events si è costituita nel relativo procedimento con memoria in data 5 aprile 2024. L'udienza di discussione è fissata, in modalità cartolare, per il 19 aprile 2024.

Con provvedimento in data 13 maggio 2024, anche in reclamo è stato respinto.

## **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 2024\*

<b>CONTTO ECONOMICO</b>	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2024	30 giu 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	28.049	26.190
Proventi e altri ricavi	2	1.665	1.078
Variazione delle rimanenze	3	330	(343)
Costi per acquisto di beni	4	(539)	(1.253)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(542)	(375)
Altri costi per servizi	6	(11.707)	(10.413)
Costi per godimento beni di terzi	7	(102)	(91)
Costi per il personale	8	(6.872)	(6.038)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(4.111)	(4.254)
Accantonamenti		0	(240)
Altri costi oper incrementativi delle rimanenze		0	(17)
Altri costi operativi	10	(1.608)	(1.772)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>4.563</b>	<b>2.472</b>
Risultato da partecipazioni	11	523	2.671
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	12	45	(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(3.497)	(3.111)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>1.634</b>	<b>2.004</b>
Imposte del periodo	14	(558)	(639)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>1.076</b>	<b>1.365</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>1.076</b>	<b>1.365</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		2.150	1.245
Azionisti Terzi		(1.074)	120
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	15		
Base		0,019	0,011
Diluito		0,019	0,011

\* ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 48.



## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2024

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2024	30 giu 2023
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>	<b>1.076</b>	<b>1.365</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	73	9
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	35	(450)
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>108</b>	<b>(441)</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>1.184</b>	<b>924</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	2.236	1.026
Azionisti terzi	(1.052)	(102)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2024\*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2024	31 dic. 2023
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	16	54.745	55.551
Investimenti Immobiliari	17	107.707	109.455
Attività immateriali	18	273	214
Partecipazioni	19, 20, 21	8.182	8.222
Crediti verso società correlate	22	2.517	2.301
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	23	2.742	2.932
Attività per imposte anticipate	24	1.653	1.715
		<b>177.819</b>	<b>180.390</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	25	97.649	97.672
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	26	17	17
Crediti commerciali	27	10.553	11.399
Crediti verso società correlate	28	104	107
Altri crediti ed attività correnti	29	4.828	4.422
Disponibilità liquide	30	12.835	18.460
		<b>125.986</b>	<b>132.077</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	31	<b>0</b>	<b>60</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>303.805</b>	<b>312.527</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 48.

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2024\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>30 giu. 2024</b>	<b>31 dic 2023</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	32		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(9.641)	(9.641)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(12.524)	(15.694)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(470)	(556)
Utile (perdita) del periodo		2.150	3.671
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>30.110</b>	<b>28.375</b>
Capitale e riserve di terzi	33	58.732	59.777
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>88.842</b>	<b>88.152</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	34	70.179	75.924
Passività da leasing	36	34.326	35.801
Fondo rischi ed oneri	37	9.619	10.818
Fondo trattamento fine rapporto	38	4.428	4.512
Passività per imposte differite	39	16.283	16.372
Altre passività non correnti	40	3.114	4.871
		<b>137.949</b>	<b>148.298</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	41	24.295	21.397
Passività da leasing	36	6.902	7.170
Debiti commerciali	42	26.581	28.006
Debiti tributari	43	2.333	4.083
Debiti verso società correlate	44	763	650
Altri debiti e passività correnti	45	16.140	14.771
		<b>77.014</b>	<b>76.077</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>214.963</b>	<b>224.375</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>303.805</b>	<b>312.527</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 48

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro							Totale
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(15.195)</b>	<b>(116)</b>	<b>25.643</b>	<b>60.854</b>	<b>86.497</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	1.245	(218)	1.027	(102)	925
Dividendi deliberati per la distribuzione	0	0	0	(1.002)	0	(1.002)	0	(1.002)
<b>Saldo al 30 giugno 2023</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(14.952)</b>	<b>(334)</b>	<b>25.668</b>	<b>60.752</b>	<b>86.420</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

	Valori espressi in migliaia di euro							Totale
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(12.023)</b>	<b>(556)</b>	<b>28.375</b>	<b>59.777</b>	<b>88.152</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	2.150	86	2.236	(1.052)	1.184
Dividendi	0	0	0	(501)	0	(501)	0	(501)
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	7	7
<b>Saldo al 30 giugno 2024</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(10.374)</b>	<b>(470)</b>	<b>30.110</b>	<b>58.732</b>	<b>88.842</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

## GRUPPO BASTOGI

### Rendiconto finanziario consolidato\*

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro		
	Note	30 giu 2024	30 giu 2023
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		1.076	1.365
Svalutazioni di partecipazioni	11	(523)	(2.671)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	12	(45)	28
Oneri finanziari	13	4.101	3.781
Proventi finanziari	13	(604)	(670)
Imposte sul reddito	14	558	639
Ammortamenti e svalutazioni	9	4.111	4.254
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie		(698)	201
Svalutazioni nette delle rimanenze		211	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		(188)	343
Decremento (incremento) delle attività correnti		687	3.813
Incremento (decremento) delle passività correnti		(1.652)	(4.153)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(811)	(463)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>6.223</b>	<b>6.467</b>
Oneri finanziari corrisposti		(4.072)	(3.035)
Imposte sul reddito corrisposte		(2.347)	(2.927)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(196)</b>	<b>505</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(887)	(702)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		16	5.160
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(26)	(76)
Incasso dividendi		478	361
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>(419)</b>	<b>4.743</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento delle passività finanziarie		11.100	9.925
Rimborso debiti verso banche		(13.684)	(8.327)
Rimborso passività da leasing		(2.426)	(3.287)
Dividendi pagati		0	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(5.010)</b>	<b>(1.689)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>(5.625)</b>	<b>3.559</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>18.460</b>	<b>24.337</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>12.835</b>	<b>27.896</b>

\* Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nella Nota 48.

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 35, 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. 2024	di cui parti correlate	30 giu. 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.049	6	26.190	6
Proventi e altri ricavi	1.665		1.078	
Variazioni delle rimanenze	330		(343)	
Costi per acquisto di beni	(539)		(1.253)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(542)		(375)	
Altri costi per servizi	(11.707)	(1.587)	(10.413)	(1.455)
Costi per godimento beni di terzi	(102)		(91)	
Costi per il personale	(6.872)	(915)	(6.038)	(858)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.111)		(4.254)	
Accantonamenti	0		(240)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0		(17)	
Altri costi operativi	(1.608)		(1.772)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>4.563</b>	<b>(2.496)</b>	<b>2.472</b>	<b>(2.307)</b>
Risultato da partecipazioni	523	523	2.671	2.671
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	45	45	(28)	(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.497)	70	(3.111)	53
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.634</b>	<b>(1.858)</b>	<b>2.004</b>	<b>389</b>
Imposte del periodo	(558)		(639)	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.076</b>	<b>(1.858)</b>	<b>1.365</b>	<b>389</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>1.076</b>	<b>(1.858)</b>	<b>1.365</b>	<b>389</b>

## 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 S.p.A. (società principalmente attiva nel settore immobiliare, di seguito anche "Brioschi"), 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 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 2024 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 27 settembre 2024.

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 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 2024 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 2023, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dal 1° gennaio 2024".

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.

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, saranno 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 dai conflitti in corso in Ucraina e Medio-Oriente 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 2023.

In detto contesto gli Amministratori, tenendo in considerazione l'attuale contesto di mercato e l'evoluzione del quadro macroeconomico, non hanno identificato elementi che richiedessero una modifica dei principali parametri di input delle valutazioni di impairment. Per altre finalità, si è comunque proceduto all'aggiornamento di alcune perizie immobiliari. Le analisi effettuate, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value*, non hanno reso necessaria alcuna svalutazione di bilancio.

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 2024.

## **Schemi di bilancio**

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato si compone dei seguenti schemi di bilancio:

- Conto economico consolidato;
- Conto economico complessivo consolidato;
- Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata;



- Variazione nei conti del patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

Nella predisposizione del conto economico consolidato il Gruppo ha adottato 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 proquota 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



Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
Carroponte Srl	Milano	31 dicembre	10	Forumnet spa	60,00
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
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
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

## Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dal 1° gennaio 2024

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 1° gennaio 2024, si segnala quanto riportato nel seguito.

- *“Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” e “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”*: i documenti chiariscono come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2024. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.
- *“Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”*: il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2024. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- *“Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”*: il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le

passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2024. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'unione europea**

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.

- Il 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7”*. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
  - chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
  - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio denominato *“IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements”* che sostituirà il principio *“IAS 1 Presentation of Financial Statements”*. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione dei principali schemi di bilancio e introduce importanti modifiche con riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
  - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
  - presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni;
- e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente

esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio 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 28.049 migliaia di euro (26.190 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Ricavi per attività di Intrattenimento	15.034	12.011
Ricavi per affitti attivi	4.578	4.391
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	4.551	4.494
Ricavi per servizi alberghieri	2.630	2.455
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	575	580
Ricavi per vendita prodotti panificazione e sommin. alimenti e bevande	322	192
Ricavi per produzione e vendita di energia elettrica	-	1.171
Ricavi per cessione unità immobiliari	-	652
Ricavi per servizi di personalizzazione	-	3
Altri ricavi	359	242
<b>TOTALE</b>	<b>28.049</b>	<b>26.190</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Eventi	7.841	6.141
Advertising	2.016	2.081
Produzione di spettacoli teatrali	1.426	697
Area Multisport	1.053	1.099
Affitti	1.032	777
Altro	1.666	1.216
<b>TOTALE</b>	<b>15.034</b>	<b>12.011</b>

Nel corso del 2024 le attività del Gruppo Forumnet hanno confermato il trend positivo in atto con un significativo incremento dei ricavi anche rispetto al primo semestre del periodo precedente attribuibile principalmente dal positivo andamento degli eventi musicali.

Gli affitti attivi ammontano a 4.578 migliaia di euro (4.391 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (4.362 migliaia di euro rispetto a 4.202 migliaia di euro al 30 giugno 2023).

L'incremento degli affitti a terzi riflette il consolidamento della crescita delle locazioni, già evidenziata al 31 dicembre 2023, per effetto del sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale di Milanofiori Nord da parte della controllata Milanofiori 2000.

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. Nel corso del semestre i ricavi correlati alle attività di Frigoriferi Milanesi e del Palazzo del Ghiaccio hanno mostrato un andamento positivo mentre le attività dei servizi per l'arte hanno manifestato una leggera debolezza rispetto ai dati del 30 giugno 2023.

I ricavi per servizi alberghieri ammontano al 30 giugno 2024 a 2.630 migliaia di euro (2.455 migliaia al 30 giugno 2023) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

Nel corso del periodo in esame, in linea con i piani aziendali, sono proseguite le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare nel corso del periodo in esame una crescita dei volumi di attività.

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

I ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione e vendita e somministrazione di alimenti e bevande si riferiscono all'attività della società Cascina Sant'Alberto. L'incremento rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile allo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti alimentari e somministrazione di alimenti e bevande con l'insegna "La Buona Bottega" effettuata a partire dal mese di aprile 2023 presso i locali di Piazzale Baracca a Milano concessi in locazione dalla controllata Varsity.

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente alla gestione dei parcheggi pubblici da parte della controllata Milanofiori Nord ad Assago.

I ricavi per produzione e vendita di energia elettrica evidenziati nel periodo comparativo fanno riferimento al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord fino al mese di novembre 2023. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha infatti ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia cessando così la menzionata attività.

## **2. Proventi e altri ricavi**

Ammontano a 1.665 migliaia di euro (1.078 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono relativi, tra l'altro, al corrispettivo del diritto di esclusiva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. per lo studio di fattibilità dell'insediamento di uno stadio nell'area di Rozzano di proprietà di Infracin S.r.l., a proventi relativi allo spettacolo "Grease", a contributi in conto esercizio corrisposti prevalentemente alla società Compagnia della Rancia, a indennizzi assicurativi e a sopravvenienze attive di varia natura.

### **3. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze, che evidenzia un valore positivo per 330 migliaia di euro (negativo per 343 migliaia di euro al 30 giugno 2023), riflette i costi capitalizzati nel periodo per 542 migliaia di euro (relativi ai progetti di sviluppo di Milanofiori Nord e Milanofiori Sud), al netto di 212 migliaia di euro relativi principalmente all'adeguamento al valore previsto di realizzo di un bene immobiliare di proprietà della controllata Bright.

### **4. Costo per acquisto di beni**

Ammontano a 539 migliaia di euro (1.253 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 196 migliaia di euro all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;
- per 170 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 120 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 48 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura".

La variazione rispetto al 30 giugno 2023 è principalmente attribuibile al deconsolidamento della partecipazione in Milanofiori Energia in ragione della cessione della stessa avvenuta nel mese di novembre 2023. Pertanto, il primo semestre 2024 non presenta alcun costo di approvvigionamento delle materie prime per gas ed energia (856 migliaia di euro al 30 giugno 2023).

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

La voce, che ammonta a 542 migliaia di euro (375 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e include i costi sostenuti nel primo semestre per lo sviluppo dei comparti di Milanofiori Nord ad Assago e Milanofiori Sud a Rozzano.

### **6. Altri costi per servizi**

Ammontano a 11.707 migliaia di euro (10.413 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così composti:



Valori espressi in migliaia di Euro

	<b>30 giu. 2024</b>	<b>30 giu. 2023</b>
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	2.888	2.117
Energia elettrica ed altre utenze	1.758	1.648
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.536	1.357
Manutenzione immobili	1.148	985
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	1.032	955
Prestazioni varie da terzi	750	777
Spese pulizia	384	340
Assicurazioni e fidejussioni	356	361
Prestazioni revisione contabile	210	222
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	166	128
Costi per assistenza servizi informatici	162	133
Servizio di sorveglianza	159	151
Spese condominiali e comprensoriali	154	157
Commissioni e spese di intermediazione	149	175
Spese di quotazione in borsa	125	127
Commissioni e spese bancarie	103	106
Buoni pasto	95	97
Spese di rappresentanza	43	29
Pubblicità e comunicazione	36	30
Spese per operazioni doganali	34	36
Altri costi	419	483
<b>TOTALE</b>	<b>11.707</b>	<b>10.413</b>

La voce “Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali” accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet e i costi di produzione degli eventi teatrali.

La voce “Energia elettrica ed altre utenze” mostra un incremento legato ai maggiori consumi.

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

La voce manutenzioni si incrementa principalmente per effetto di alcuni interventi manutentivi sugli immobili di proprietà delle società del gruppo.

Le voci “Spese di pulizia” e “Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria” si incrementano principalmente in relazione all’attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

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 102 migliaia di euro (91 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di durata annuale e ai 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 6.872 migliaia di euro (6.038 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Salari e stipendi	4.741	4.383
Oneri sociali	1.522	1.392
Costi per TFR	236	241
Altri costi per il personale	373	22
<b>TOTALE</b>	<b>6.872</b>	<b>6.038</b>

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

Gli altri costi per il personale includono un accantonamento per un accordo transattivo verso un dipendente.

L'incremento del costo del personale rispetto al 30 giugno 2023 è dovuto principalmente ai volumi delle attività di intrattenimento oltre che al menzionato accordo transattivo.

Al 30 giugno 2024 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 250 (248 al 30 giugno 2023).

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

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Categoria:		
- dirigenti	15	14
- quadri	23	26
- impiegati	131	127
- operai	36	27
- contratti a chiamata	45	54
<b>TOTALE</b>	<b>250</b>	<b>248</b>

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste *full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 209, rispetto a 186 allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.111 migliaia di euro (4.254 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Ammortamento attività materiali	3.977	4.228
Ammortamento attività immateriali	134	26
<b>TOTALE</b>	<b>4.111</b>	<b>4.254</b>

La variazione della voce "Ammortamenti attività materiali" rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente è principalmente attribuibile alla quota di ammortamento del diritto di

utilizzo degli spazi ad uso uffici dell'edificio "U3", detenuto dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare fino al 9 giugno 2023.

## 10. Altri costi operativi

Ammontano a 1.608 migliaia di euro (1.772 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
IMU	1.181	1.145
Altre imposte e tasse	287	247
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	136	23
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	95	172
Accantonamenti (rilasci) per costi operativi	(282)	0
Altri oneri	191	185
<b>TOTALE</b>	<b>1.608</b>	<b>1.772</b>

Il componente positivo di reddito evidenziato alla voce "Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi" si riferisce alla revisione di stima di un accantonamento effettuato nell'esercizio precedente in relazione a possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive.

## 11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto, che evidenzia un valore positivo di 523 migliaia di euro (2.671 migliaia di euro al 30 giugno 2023), risulta così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Fondo Fleurs	399	2.645
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	102	
Koinetica	22	24
Euromilano	7	0
Carroponte	(7)	
Impact Invest	0	2
<b>TOTALE</b>	<b>523</b>	<b>2.671</b>

Nell'esercizio precedente, la voce includeva la plusvalenza derivante dalla cessione a terzi del 6,125% delle quote del Fondo Fleurs.

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

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 45 migliaia di euro (28 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e si compone come segue:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	55	(28)
Rende One Srl	(10)	
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>	<b>(28)</b>

### 13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.497 migliaia di euro (3.111 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	71	60
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	30
- proventi vari	503	580
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>604</b>	<b>670</b>
Oneri finanziari		
- Verso altri	(4.101)	(3.781)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(4.101)</b>	<b>(3.781)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(3.497)</b>	<b>(3.111)</b>

La voce “Proventi vari” si riferisce prevalentemente agli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati pari a 350 mila euro (effetti economici positivi per 193 migliaia di euro nel primo semestre 2023). Detti contratti, originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d’interesse, sono ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value*, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile

Nel periodo comparativo la voce includeva inoltre per 385 migliaia di euro gli effetti economici di un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della Capogruppo.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 4.101 migliaia di euro (3.781 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio.

### 14. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Imposte correnti	(595)	(814)
Imposte anticipate/differita	32	198
Imposte relative ad esercizi precedenti	5	(23)
<b>TOTALE</b>	<b>(558)</b>	<b>(639)</b>

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

- IRAP per 471 migliaia di euro;
- IRES per 124 migliaia di euro.

## 15. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
(Utile/perdite netto del periodo)	2.149.973	1.245.286
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	2.149.973	1.245.286
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
	111.297.716	111.297.716
Totale numero di azioni	111.297.716	111.297.716
Utile (perdita) per azione - Base	0,019	0,011
- Diluito	0,019	0,011

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 54.745 migliaia di euro (55.551 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>117.023</b>	<b>43.617</b>	<b>19.885</b>	<b>180.525</b>
Rettifica per attività cessate				0
Incrementi	672	545	169	1.386
Decrementi	0	0	(3)	(3)
Riclassifica	0	38	(38)	0
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>117.695</b>	<b>44.200</b>	<b>20.013</b>	<b>181.908</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>(66.264)</b>	<b>(40.112)</b>	<b>(18.297)</b>	<b>(124.673)</b>
Ammortamenti	(1.477)	(457)	(256)	(2.190)
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica	0	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>(67.741)</b>	<b>(40.569)</b>	<b>(18.553)</b>	<b>(126.863)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>50.594</b>	<b>3.369</b>	<b>1.588</b>	<b>55.552</b>
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>49.789</b>	<b>3.495</b>	<b>1.460</b>	<b>54.745</b>

Le voci "Terreni e fabbricati" e "Impianti e macchinari" ammontano complessivamente a 53.284 migliaia di euro e includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 50.366 migliaia di euro; in particolare:
  - Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
    - immobile "Unipol Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 17.902 migliaia di euro);
    - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 886 migliaia di euro);
    - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 457 migliaia di euro).
  - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
    - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 12.504 migliaia di euro);

- immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 5.068 migliaia di euro);
  - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 420 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 2024 di 392 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 2024 di 11.642 migliaia di euro);
    - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalle società controllate DueB e Cascina Sant'Alberto quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 1.095 migliaia di euro).
- diritti d'uso relativi ai contratti di locazione pari a euro 1.825 migliaia di euro. I contratti di maggior rilevanza riguardano il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma (valore netto contabile al 30 giugno 2024 di 301 migliaia di euro) ed il diritto d'uso degli spazi denominati "Carroponte" a Sesto San Giovanni (Milano), da maggio 2024 con concessione diretta in uso dalla controllata Carroponte (valore contabile al 30 giugno 2024 di 1.424 migliaia di euro), entrambi classificati nella voce "Terreni e Fabbricati".
  - Migliorie su Impianti pari a euro 1.094 migliaia di euro, principalmente sono relative relativi ai parcheggi pubblici dell'area di Milanofiori Nord ad Assago..

Gli incrementi si riferiscono principalmente alla contabilizzazione del diritto d'uso derivante dalla concessione degli spazi "Carroponte" da parte della controllata Carroponte S.r.l. (società posseduta al 60% dal Gruppo e al 40% da terzi). Nel corso del precedente esercizio e sino al 16 maggio 2024 detta concessione era gestita da Forumnet S.p.a. per tramite di un raggruppamento temporaneo di imprese (che partecipava al 60%) con i medesimi soggetti terzi che ora detengono la partecipazione di minoranza in Carroponte S.r.l..

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
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>26.479</b>	<b>6.044</b>	<b>4.904</b>	<b>37.427</b>
Incrementi	585	0	84	669
Decrementi	0	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>27.064</b>	<b>6.044</b>	<b>4.988</b>	<b>38.096</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>(13.006)</b>	<b>(5.694)</b>	<b>(4.297)</b>	<b>(22.997)</b>
Ammortamenti	(663)	(216)	(162)	(1.041)
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>(13.669)</b>	<b>(5.910)</b>	<b>(4.459)</b>	<b>(24.038)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>13.473</b>	<b>351</b>	<b>607</b>	<b>14.431</b>
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>13.395</b>	<b>135</b>	<b>529</b>	<b>14.059</b>

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

Gli incrementi si riferiscono principalmente alla contabilizzazione del diritto d'uso derivante dalla concessione degli spazi "Carroponte" gestita dalla controllata Carroponte S.r.l. come sopra riportato.

## 17. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 107.707 migliaia di euro (109.455 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>145.506</b>	<b>31.147</b>	<b>176.653</b>
Incrementi	36	4	40
Decrementi	0	0	0
Riclassifica	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>145.542</b>	<b>31.151</b>	<b>176.693</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>(35.923)</b>	<b>(24.797)</b>	<b>(60.720)</b>
Ammortamenti	(1.121)	(667)	(1.788)
Decrementi	0	0	0
Riclassifica	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>(37.044)</b>	<b>(25.464)</b>	<b>(62.508)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>(6.476)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.478)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2024</b>	<b>103.108</b>	<b>6.348</b>	<b>109.455</b>
<b>Al 30 giugno 2024</b>	<b>102.023</b>	<b>5.685</b>	<b>107.707</b>



La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2024 è riportata nell'Allegato 1 per un valore netto contabile di 107.707 migliaia di euro.

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 2024, 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 28.921 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 (26.531 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.390 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, Fondo Fleurs e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena, degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori 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:

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)	28.790	3.397	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)(****)	47.082	2.612	6%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) (***)	4.408	648	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.532	632	8%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.807	1.838	27%

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

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

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

(\*\*\*\*) Il principale contratto di locazione dell'immobile è in scadenza a fine 2025 con previsione di free rent per l'ultimo anno di occupazione.

## 18. Attività immateriali

Ammontano a 273 migliaia di euro rispetto a 214 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

Gli incrementi sono da riferirsi prevalentemente ai costi sostenuti dalla società Compagnia della Rancia per la produzione dell'evento Grease.

## 19. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione delle partecipazioni in imprese collegate risulta dal seguente prospetto:

Fondo Fleurs					
- Costo	7.514	7.594	(80)	22%	22%
- (quota parte degli utili post acq. e altre rettifiche)	361	408	(47)		
	<u>7.875</u>	<u>8.002</u>	<u>(127)</u>		
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 degli utili post acq.)	81	91	(10)		
	<u>105</u>	<u>115</u>	<u>(10)</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	18	13	5		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>18</u>	<u>13</u>	<u>5</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>8.000</u></b>	<b><u>8.132</u></b>	<b><u>(132)</u></b>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2024 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	Valori espressi in migliaia di euro	
					PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Fondo Fleurs	Trieste	31 dicembre	83.025	Milanofiori Sviluppo Srl		22,07
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		20,00
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi SpA	40,00	
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	10	Cascina Sant'Alberto Srl		25,00

## Fondo Fleurs

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024 (*)	31 dic. 2023 (*)
Attività non correnti	178.000	178.000
Attività correnti	6.918	10.287
Passività non correnti	(111.933)	(115.767)
Passività correnti	(3.325)	(2.868)
<b>Totale netto attività fondo immobiliare</b>	<b>69.660</b>	<b>69.652</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo	15.375	15.372
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(7.500)	(7.370)
Costo di acquisto rettificato	7.875	8.002
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>1.806</b>	<b>4.100</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo</b>	<b>448</b>	<b>1.024</b>
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(49)	(760)
<b>Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs</b>	<b>399</b>	<b>264</b>

(\*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alle chiusure al 30 giugno 2024 e 31 dicembre 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

Le attività del fondo sono sostanzialmente costituite dagli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord acquistati da Milanofiori Sviluppo nel mese di agosto 2022 mentre le passività sono principalmente riferibili al finanziamento ipotecario ricevuto per l'acquisto.

## 20. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 102 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce al valore della partecipazione in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare. La partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare risulta integralmente svalutata.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2024 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	30.000	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.

## 21. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 80 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce alla partecipazione nella società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (per una quota di partecipazione del 3,76% del capitale sociale). La variazione del periodo si riferisce alla cessione della partecipazione in Euromilano S.p.a., che ha generato una plusvalenza di 7 migliaia di euro a seguito dell'incasso di un corrispettivo di 17 migliaia di euro.

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

Ammontano a 2.517 migliaia di euro (2.301 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
Finanziamenti a collegate e joint ventures	3.760	3.537
(Fondo svalutazione crediti)	(1.243)	(1.236)
<b>TOTALE</b>	<b>2.517</b>	<b>2.301</b>

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono per 2.868 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 1.243 migliaia di euro (1.236 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

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

Ammontano a 2.742 migliaia di euro (2.932 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
Crediti commerciali	4.173	4.379
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	358	358
Strumenti derivati	0	0
Altri crediti	1.493	1.477
(Fondo svalutazione crediti)	(3.282)	(3.282)
<b>TOTALE</b>	<b>2.742</b>	<b>2.932</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.738 migliaia di euro (1.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 2.435 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti dal relativo fondo svalutazione (2.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

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

La voce "Altri crediti" è prevalentemente relativa:

- a 847 migliaia di euro a crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione, integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione
- a 619 migliaia di euro a depositi cauzionali.

## **24. Attività per imposte anticipate**

Ammontano a 1.653 migliaia di euro (1.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

La determinazione di tali importi è stata effettuata nel limite della loro recuperabilità in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 19.062 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.486 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (68.691 migliaia di euro);
- per 2.576 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (10.736 migliaia di euro).

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **25. Rimanenze**

Ammontano a 97.649 migliaia di euro (97.672 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) di cui 97.606 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2024 è riportato nell'Allegato 1.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.505 migliaia di euro (43.294 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

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

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

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2023) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

### **27. Crediti commerciali**

Ammontano complessivamente a 10.533 migliaia di euro (11.399 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 23, il cui valore passa da 4.379 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 a 4.173 migliaia di euro al 30 giugno 2024.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 4.963 migliaia di euro (5.033 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

## 28. Crediti verso società correlate

Ammontano a 104 migliaia di euro (107 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## 29. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 4.828 migliaia di euro (4.422 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
Crediti per IVA	14	37
Crediti tributari	633	713
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	61	115
altri crediti	2.819	2.821
ratei e risconti attivi	1.301	736
<b>TOTALE</b>	<b>4.828</b>	<b>4.422</b>

La variazione degli altri crediti ed attività correnti è prevalentemente legata ai ratei e risconti attivi.

Gli altri crediti si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo relativo alla cessione di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 355 migliaia di euro a depositi cauzionali;
- per 280 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia.

I ratei e risconti attivi ammontano a 1.301 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

## 30. Disponibilità liquide

Ammontano a 12.835 migliaia di euro (18.460 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>30 giu. 2024</b>	<b>31 dic. 2023</b>
Depositi bancari	12.677	18.282
Assegni	0	40
Denaro e valori in cassa	158	138
<b>TOTALE</b>	<b>12.835</b>	<b>18.460</b>

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

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

Ammontano a zero migliaia di euro (60 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). La voce includeva alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà della controllata Varsity, la cui cessione si è perfezionata il 28 febbraio 2024.

## PATRIMONIO NETTO

### 32. 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 2024 la Capogruppo detiene n. 12.315.128 azioni proprie (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) per un valore di iscrizione contabile pari a 9.641 migliaia di euro.

#### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 30 giugno 2024 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2023).

#### Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 12.524 migliaia di euro (negativo per 15.694 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). La variazione è attribuibile principalmente:

- all'incremento di 3.671 migliaia di euro derivante dal riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2023;
- alla diminuzione di 501 migliaia di euro conseguente la delibera di distribuzione di dividendi del 23 maggio 2024.

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

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 470 migliaia di euro (556 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 515 migliaia di euro (negativo per 533 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).  
Tale riserva si riferisce ai contratti derivati di Milanofiori 2000 (Interest rate swap). Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value* in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- 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 positivo pari a 45 migliaia di euro (negativo per 23 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

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

La voce in oggetto ammonta a 58.732 migliaia di euro (59.777 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 70.179 migliaia di euro (75.924 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

Il 28 febbraio 2024, Frigoriferi Milanesi ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di via Piranesi denominato "Frigoriferi Milanesi" per un importo complessivo di 7.600 migliaia di euro. Il finanziamento è stato in parte utilizzato per rimborsare la precedente esposizione ipotecaria (6.650 migliaia di euro al 28 febbraio 2024) a valere sul medesimo complesso immobiliare.

Inoltre, il 26 giugno 2024, Varsity ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con la banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano per un importo complessivo di 3.500 migliaia di euro. Il finanziamento è stato in parte utilizzato per rimborsare la precedente esposizione ipotecaria (1.451 migliaia di euro al 26 giugno 2024) a valere sui medesimi immobili. La durata del finanziamento è decennale con scadenza il 1° luglio 2034 e il tasso di interesse è pari all'euribor a 6 mesi oltre uno spread di 220 bps.

Al decremento netto della voce contribuisce principalmente il finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (10.154 migliaia di euro al 30 giugno 2024) che, in attesa del perfezionamento di un waiver i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibile.

Al 30 giugno 2024 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 27.030 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Unipol Forum. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 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;
  - rimborso: rate semestrali posticipate.

- 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 13.171 migliaia di euro;
- per 23.925 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie nel mese di agosto 2022 al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
    - scadenza: 2031
    - rimborso: 650 migliaia di euro nel proseguo del 2024, 3.846 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025 e 21.986 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 7.676 con scadenza oltre i 5 anni;
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
    - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
    - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2024 di 6.752 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up); al 30 giugno 2024 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data del 30 giugno 2024 le relazioni di copertura di detti strumenti finanziari derivati non risultano più efficaci da un punto di vista contabile e pertanto sono contabilizzati imputando le variazioni di *fair value* a conto economico;
    - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2024 i suddetti parametri risultano rispettati.
  - per 7.229 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi acceso con la Banca Nazionale del Lavoro a a valere sull' immobile di via Piranesi denominato "Frigoriferi Milanesi". Le condizioni sono le seguenti:
    - scadenza: 2033;
    - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 350 bps;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile in Milano, per 15.200 migliaia di euro;
    - Il finanziamento prevede inoltre il rispetto di alcuni parametri finanziari (Loan to Value e Debt Service Coverage Ratio) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 4.761 migliaia di euro;
  - per 3.435 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: 2034;
    - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 220 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 7.000 migliaia di euro;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.231 migliaia di euro;

- per 3.049 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.  
Le principali condizioni contrattuali delle linee chirografarie in essere sono:
  - rimborso: 3.324 migliaia di euro nel proseguo del 2024, 2.906 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025 e 37 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi di rimodulazione successivi; si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
  - scadenza: 2025 / 2026;
  - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
  - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
  - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
  
- per 2.310 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.
  
- per 1.746 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: 8 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;
  
- per 1.455 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sull'immobile di proprietà in via Piranesi 14 a Milano.  
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2028;
  - 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;

Al 30 giugno 2024, a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere, sono iscritte ipoteche su immobili per circa 249.000 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 di sviluppo a Rozzano)	46.596	3.445	3.049	6.494	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a milanofior Nord, Assago	8.444	10.154	0	10.154	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	7.875						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.390	540	2.468	3.008	leasing finanziario	2027	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	47.082	2.531	23.925	26.456	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.258						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	38.173	2.895	30.270	33.165	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.532	350	0	350	mutuo ipotecario	2024	
Forumnet spa	immobile "Forum" ad Assago	17.902	3.717	27.030	30.747	mutuo ipotecario	2031	covenant
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi a Milano	5.068	448	1.455	1.903	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano	12.503	427	7.229	7.656	mutuo ipotecario	2033	covenant
Varsity srl	Immobili a Milano	1.499	26	3.435	3.461	mutuo ipotecario	2034	

(\*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente e alla nota 41.

### 35. Posizione finanziaria netta

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio della composizione della Posizione finanziaria netta secondo quanto previsto dall'Orientamento ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021 e dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	30 giu. 2024	31 dic. 2023
A. Disponibilità liquide	12.835	18.460
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>12.852</b>	<b>18.477</b>
E. Debito finanziario corrente	30	277
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	31.167	28.290
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>31.197</b>	<b>28.567</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>18.345</b>	<b>10.090</b>
I. Debito finanziario non corrente	104.505	111.725
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	516	902
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>105.021</b>	<b>112.627</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>123.366</b>	<b>122.717</b>
<b>RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>121.503</b>	<b>120.854</b>
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.880	1.880
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>123.366</b>	<b>122.717</b>

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 49 "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. 2023	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2024
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	35, 41	97.321	(2.584)	(750)	0	487	94.474
Passività da leasing	36	42.971	(2.426)	0	0	683	41.228
Altre passività finanziarie	40	902	0	0	(386)	0	516
<b>TOTALE</b>		<b>141.194</b>	<b>(5.010)</b>	<b>(750)</b>	<b>(386)</b>	<b>1.170</b>	<b>136.218</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento netto di cassa di 5.010 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.

Le "Altre variazioni" si riferiscono principalmente alla variazione della passività da leasing derivante dalla concessione degli spazi "Carroponte" da parte della controllata Carroponte S.r.l. (società posseduta al 60% dal Gruppo e al 40% da terzi). Per maggiori informazioni si veda la nota 16.

### 36. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 41.228 migliaia di euro (42.971 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 34.326 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 17.387 migliaia di euro);
- 6.902 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 33.144 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord, Assago; Nel 2011 è stato stipulato 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 2024 di 16.652 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. Alla data del 30 giugno 2024 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto è contabilizzato imputando la variazione di fair value a conto economico;
- per 3.008 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare 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;

- per 2.649 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 30 novembre 2024. La concessione è trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019. Al 30 giugno 2024 la passività in oggetto include rate scadute di canoni concessori per 1,9 milioni di euro (oltre IVA per 0,4 milioni di euro) per i quali è stata ricevuta una comunicazione di risoluzione ex artt. 1454 e 1456 c.c. in relazione all'art. 23 del contratto da cui derivano le pretese passività. Le tesi e le comunicazioni, tra cui in particolare quella secondo la quale il contratto sarebbe oggi risolto, sono state contestate anche giudizialmente - mediante proposizione di apposito procedimento innanzi al Tribunale di Roma - in quanto ritenute infondate, illegittime e prive di effetti. Per le stesse passività nel mese di ottobre 2023 è stato notificato anche un decreto ingiuntivo – a cui la società si è opposta - reso provvisoriamente esecutivo intimando a All Events di pagare l'importo complessivo di 2,8 milioni di euro. Successivamente, in data 29 agosto 2024, è stato notificato a All Events e a Intesa San Paolo atto di pignoramento fino alla concorrenza del proprio credito aumentato della metà. In data 19 settembre 2024 è stato notificato un ulteriore analogo atto di pignoramento rivolto anche ad ulteriori banche e a Forumnet spa, in qualità di terzi pignorati.
- per 1.534 migliaia di euro al diritto d'uso per l'affidamento in concessione del Carroponete a partire da giugno 2023 per una durata di 5 anni. A partire da maggio 2024 il diritto d'uso viene contabilizzato al 100% in quanto trasferito dalla controllata Forumnet (attraverso la quale, nel corso del precedente esercizio, era detenuto al 60%) alla controllata Carroponete.
- per 157 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 all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point;
- per 123 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 all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point.
- per 613 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.

### 37. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 9.619 migliaia di euro (10.818 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2023	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2024
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.534	331	(1.095)	1.770
Altri fondi	8.284	18	(453)	7.849
<b>TOTALE</b>	<b>10.818</b>	<b>349</b>	<b>(1.548)</b>	<b>9.619</b>

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. Le variazioni del semestre sono relative ad alcuni accordi transattivi sottoscritti nel corso del 2024.

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 principalmente relativo alla rettifica, sulla base della definizione avvenuta nel mese di luglio 2024, dell'accantonamento effettuato nell'esercizio precedente per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive.

### 38. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.428 migliaia di euro (4.512 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2024.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>4.512</b>
Accantonamenti	236
Oneri Finanziari	71
(Utili)/Perdite attuariali	74
TFR trasferito e utilizzato	(465)
<b>Saldo al 30 giugno 2024</b>	<b>4.428</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3,61%	3,17%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

### 39. Passività per imposte differite

Ammontano a 16.283 migliaia di euro (16.372 migliaia di euro del 31 dicembre 2023) 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.

#### 40. Altre passività non correnti

Ammontano a 3.114 migliaia di euro (4.871 migliaia di euro del 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 1.035 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (2.026 migliaia di euro al 31 dicembre 2023); una quota dell'importo contabilizzato al 31 dicembre 2023 (919 migliaia di euro) è stata riclassificata come esigibile entro l'esercizio successivo per cui si rimanda alla nota 45;
- per 1.400 migliaia di euro a depositi cauzionali (1.381 migliaia di euro al 31 dicembre 2023);
- per 516 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (902 migliaia di euro al 31 dicembre 2023);
- per 159 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (555 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). Nel dettaglio, tale importo si riferisce a IMU per 121 migliaia di euro e altri tributi per 38 migliaia di euro.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a *fair value* dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000. Le variazioni negative di *fair value* sono state rilevate con contropartita il conto economico d'esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accesi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione.

### PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 24.295 migliaia di euro (21.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 24.264 migliaia di euro così dettagliata:

- 10.154 migliaia di euro al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo, il quale, in attesa del perfezionamento di un waiver, i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento, motivo per cui è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio successivo.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
- rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
  - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
  - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
  - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
- scadenza: 2026.



- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
  - Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023. Al 30 giugno 2024 i suddetti parametri risultano rispettati.
  - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.
- 3.717 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Unipol Forum a Assago (MI);
  - 3.445 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare;
  - 2.531 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
  - 1.286 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso alla controllata Forumnet da BPM;
  - 1.010 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da UniCredit;
  - 870 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da Banca Nazionale del lavoro;
  - 448 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanesi (già Società del Palazzo del Ghiaccio) a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
  - 427 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
  - 350 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
  - 26 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;

La voce include infine ulteriori 31 migliaia di euro relativi a conti correnti passivi e interessi maturati e non ancora liquidati.

## 42. Debiti Commerciali

Ammontano a 26.581 migliaia di euro (28.006 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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. Inoltre, la voce include debiti commerciali di varia natura relativi alle attività non immobiliari del Gruppo.

Si precisa che al 30 giugno 2024 risultano scadute posizioni per complessivi 3.944 migliaia di euro (357 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2024 ammontano a circa 984 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

### 43. Debiti tributari

Ammontano a 2.333 migliaia di euro (4.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 724 migliaia di euro (824 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per IRAP. Tale importo include 229 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2012, 2015 e 2023 il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per la quota rimanente all'imposta corrente del periodo. Risultano scaduti 29 migliaia di euro relativi all'IRAP degli precedenti;
- per 675 migliaia di euro (797 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi precedenti per 229 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013, 2014 e 2019 per 429 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 427 migliaia di euro (558 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 289 migliaia di euro (144 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) al debito verso l'Erario per IVA;
- per 142 migliaia di euro (1.418 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per IRES;
- per 64 migliaia di euro (112 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 29 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi), debiti per 17 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 12 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 11 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione.

### 44. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 763 migliaia di euro (650 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è relativa principalmente alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare..

### 45. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 16.140 migliaia di euro (14.771 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 2.128 migliaia di euro (2.406 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta in esercizi precedenti;
- per 1.580 migliaia di euro (1.341 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 966 migliaia di euro (94 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 921 migliaia di euro (906 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso istituti di previdenza;

- per 780 migliaia di euro (780 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per prestazioni professionali;
- per 501 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso soci per dividendi deliberati ma non ancora pagati;
- per 513 migliaia di euro (1.568 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 466 migliaia di euro (551 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 327 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Servizi;
- per 275 migliaia di euro (231 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per royalties;
- per 128 migliaia di euro (88 migliaia al 31 dicembre 2023) a debiti verso l'organismo di vigilanza;

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.934 migliaia di euro (4.248 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce principalmente:

- per 2.435 migliaia di euro (1.912 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 1.288 migliaia di euro (1.461 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare";
- per 1.184 migliaia di euro (852 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura".

#### **46. 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 2023 il Gruppo Bastogi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

#### **47. Garanzie prestate ed altri impegni**

##### **Garanzie prestate**

Le garanzie prestate ammontano a 18.382 migliaia di euro (14.969 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono:

- per 15.845 migliaia di euro (12.432 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta principalmente al rilascio di nuove fidejussioni a favore della Capogruppo e delle su controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori Sviluppo (3.059 migliaia di euro);
- per 1.554 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) a fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) alla fidejussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 348 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici.

## Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 166.957 migliaia di euro (139.483 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 28.088 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) 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 del comparto di Milanofiori Nord (complessivi 24.488 migliaia di euro di cui 17.856 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023);
- all'investimento di All Events relativo a lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma, come previsto dalla concessione di servizi stipulata con EUR Spa (3.600 migliaia di euro).

## 48. Rapporti con parti correlate

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 2024	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.049	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	1.665	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	330	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(539)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(542)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(11.707)	0	(1.587)	(1.587)	14%
Costi per godimento beni di terzi	(102)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(6.872)	0	(915)	(915)	13%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.111)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.608)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>4.563</b>	<b>6</b>	<b>(2.502)</b>	<b>(2.496)</b>	<b>(55%)</b>
Risultato da partecipazioni	523	523	0	523	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	45	45	0	45	100%
Proventi finanziari	604	71	0	71	12%
Oneri finanziari	(4.101)	0	(1)	(1)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.634</b>	<b>645</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.858)</b>	<b>-114%</b>
Imposte del periodo	(558)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.076</b>	<b>645</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.858)</b>	<b>-173%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>1.076</b>	<b>645</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.858)</b>	<b>-173%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.538 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				
	30 giu. 2023	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.190	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	1.078	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(343)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.253)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(375)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(10.413)	0	(1.455)	(1.455)	14%
Costi per godimento beni di terzi	(91)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(6.038)	0	(858)	(858)	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.254)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(240)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.772)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.472</b>	<b>6</b>	<b>(2.313)</b>	<b>(2.307)</b>	<b>(93%)</b>
Risultato da partecipazioni	2.671	2.671	0	2.671	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	(28)	0	(28)	100%
Proventi finanziari	670	60	0	60	9%
Oneri finanziari	(3.781)	0	(7)	(7)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.004</b>	<b>2.709</b>	<b>(2.320)</b>	<b>389</b>	<b>19%</b>
Imposte del periodo	(639)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.365</b>	<b>2.709</b>	<b>(2.320)</b>	<b>389</b>	<b>28%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>1.365</b>	<b>2.709</b>	<b>(2.320)</b>	<b>389</b>	<b>28%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.357 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. 2024	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	54.745	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	107.707	0	0	0	0%
Attività immateriali	273	0	0	0	0%
Partecipazioni	8.182	8.102	80	8.182	100%
Crediti verso società correlate	2.517	2.473	44	2.517	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.742	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.653	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>177.819</b>	<b>10.575</b>	<b>124</b>	<b>10.699</b>	<b>6%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	97.649	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	10.553	0	66	66	1%
Altri crediti verso società correlate	104	104	0	104	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.828	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	12.835	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>125.986</b>	<b>104</b>	<b>66</b>	<b>170</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>303.805</b>	<b>10.679</b>	<b>190</b>	<b>10.869</b>	<b>4%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.517 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 22.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2023	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	55.551	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	109.455	0	0	0	0%
Attività immateriali	214	0	0	0	0%
Partecipazioni	8.222	8.132	90	8.222	100%
Crediti verso società correlate	2.301	2.257	44	2.301	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.932	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.715	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>180.390</b>	<b>10.389</b>	<b>134</b>	<b>10.523</b>	<b>6%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	97.672	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	11.399	0	104	104	1%
Altri crediti verso società correlate	107	107	0	107	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.422	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	18.460	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>132.077</b>	<b>107</b>	<b>104</b>	<b>211</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>312.527</b>	<b>10.496</b>	<b>238</b>	<b>10.734</b>	<b>3%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.301 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 22.

	Valori espressi in migliaia di euro				Incidenza % sulla voce di bilancio
	30 giu. 2024	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
di cui parti correlate					
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(12.524)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(470)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	2.150	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>30.110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	58.732	0	0	0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>88.842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	70.179	0	0	0	0%
Passività da leasing	34.326	0	24	24	0%
Fondi rischi ed oneri	9.619	2.901	0	2.901	30%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.428	0	899	899	20%
Passività per imposte differite	16.283	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	3.114	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>137.949</b>	<b>2.901</b>	<b>923</b>	<b>3.824</b>	<b>3%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	24.316	0	0	0	0%
Passività da leasing	6.902	0	5	5	0%
Debiti commerciali	26.560	0	68	68	0%
Debiti tributari	2.333	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	763	763	0	763	100%
Altri debiti e passività correnti	16.140	0	3.325	3.325	21%
<b>Totale</b>	<b>77.014</b>	<b>763</b>	<b>3.398</b>	<b>4.161</b>	<b>5%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>214.963</b>	<b>3.664</b>	<b>4.321</b>	<b>7.985</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>303.805</b>	<b>3.664</b>	<b>4.321</b>	<b>7.985</b>	<b>3%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2023	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%	
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%	
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%	
Riserve di risultato	(15.694)	0	0	0	0%	
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(556)	0	0	0	0%	
Utile (perdita) dell'esercizio	3.671	0	0	0	0%	
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>28.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
Capitale e riserve di terzi	59.777	0	0	0	0%	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>88.152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	75.924	0	0	0	0%	
Passività da leasing	35.801	0	27	27	0%	
Fondi rischi ed oneri	10.818	2.951	0	2.951	27%	
Fondo trattamento di fine rapporto	4.512	0	819	819	18%	
Passività per imposte differite	16.372	0	0	0	0%	
Altre passività non correnti	4.871	0	0	0	0%	
<b>Totale</b>	<b>148.298</b>	<b>2.951</b>	<b>846</b>	<b>3.797</b>	<b>3%</b>	
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	21.397	0	0	0	0%	
Passività da leasing	7.170	0	6	6	0%	
Debiti commerciali	28.006	0	65	65	0%	
Debiti tributari	4.083	0	0	0	0%	
Altri debiti verso società correlate	650	650	0	650	100%	
Altri debiti e passività correnti	14.771	0	2.870	2.870	19%	
<b>Totale</b>	<b>76.077</b>	<b>650</b>	<b>2.941</b>	<b>3.591</b>	<b>5%</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>224.375</b>	<b>3.601</b>	<b>3.787</b>	<b>7.388</b>	<b>3%</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>312.527</b>	<b>3.601</b>	<b>3.787</b>	<b>7.388</b>	<b>2%</b>	

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro						
	30 giu. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	(196)	(508)	259%	505	(48)	-10%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	(419)	468	-112%	4.743	5.445	115%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(5.010)	0	0%	(1.689)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2024 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Bastogi Spa:



Valori espressi in migliaia di euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	358	0	0	358
Proventi e altri ricavi	3	0	0	3
Costi per servizi	(249)	0	(242)	(491)
Costi per godimento beni di terzi	(2)	0	0	(2)
Costi per il personale	0	0	(168)	(168)
Altri costi operativi	(16)	0	0	(16)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	15	0	0	15
Proventi finanziari	1	0	0	1
Oneri finanziari	(450)	0	0	(450)
<b>TOTALE</b>	<b>(340)</b>	<b>0</b>	<b>(410)</b>	<b>(750)</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>ATTIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Partecipazioni	178.817	24	0	178.841
Crediti verso società correlate	7.642	0	0	7.642
<b>Totale</b>	<b>186.459</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>186.483</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti commerciali	0	0	26	26
Crediti verso società correlate	14.719	0	0	14.719
<b>Totale</b>	<b>14.719</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>14.745</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>201.178</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>201.228</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Passività da leasing	518	0	12	530
Fondo rischi e oneri	1.490	0	0	1.490
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	118	118
<b>Totale</b>	<b>2.008</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>2.138</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Passività da leasing	272	0	2	274
Debiti verso società correlate	49.752	0	0	49.752
Altri debiti e passività correnti	0	0	1.243	1.243
<b>Totale</b>	<b>50.024</b>	<b>0</b>	<b>1.245</b>	<b>51.269</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>52.032</b>	<b>0</b>	<b>1.375</b>	<b>53.407</b>

## 49. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nel periodo in esame ha operato nei seguenti settori:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare 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	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni		30 giu. 2024
					Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.687	15.099	4.651	4.466	(1.854)		28.049
Proventi e altri ricavi	1.097	539	10	108	(89)		1.665
Variazione delle rimanenze	331	0	0	(1)	(0)		330
Costi per acquisto di beni	(5)	(171)	(47)	(320)	4		(539)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(542)	0	0	0	0		(542)
Altri costi per servizi	(2.945)	(6.251)	(1.632)	(2.155)	1.276		(11.707)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
Costi per godimento beni di terzi	(9)	(65)	(35)	(664)	671		(102)
Costi per il personale	(1.055)	(2.545)	(1.136)	(2.140)	4		(6.872)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.252)	(1.378)	(388)	(93)	0		(4.111)
Accantonamenti	0	0	0	0	0		0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0		0
Altri costi operativi	(736)	(441)	(252)	(167)	(12)		(1.608)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(429)</b>	<b>4.787</b>	<b>1.171</b>	<b>(966)</b>	<b>(0)</b>		<b>4.563</b>
Risultato da partecipazioni	508	0	0	15	0		523
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	45	0	0	0	0		45
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.962)	17	(382)	(170)	0		(3.497)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(2.838)</b>	<b>4.804</b>	<b>789</b>	<b>(1.121)</b>	<b>(0)</b>		<b>1.634</b>
Imposte del periodo							(558)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>							<b>1.076</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>							<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>							<b>1.076</b>

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni		30 giu. 2023
					Infradivisionali		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.014	12.061	4.610	5.357	(1.852)		26.190
Proventi e altri ricavi	557	467	45	70	(61)		1.078
Variazione delle rimanenze	(328)	0	(20)	5	(0)		(343)
Costi per acquisto di beni	(7)	(102)	(35)	(1.112)	3		(1.253)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(375)	0	0	0	0		(375)
Altri costi per servizi	(2.811)	(5.312)	(1.400)	(2.173)	1.283		(10.413)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
Costi per godimento beni di terzi	(16)	(35)	(43)	(612)	615		(91)
Costi per il personale	(1.146)	(1.770)	(1.175)	(1.966)	19		(6.038)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.418)	(1.143)	(383)	(309)	(1)		(4.254)
Accantonamenti	0	0	0	(240)	0		(240)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	(0)		(17)
Altri costi operativi	(866)	(461)	(322)	(117)	(6)		(1.772)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.413)</b>	<b>3.705</b>	<b>1.277</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(0)</b>		<b>2.472</b>
Risultato da partecipazioni	2.647	0	0	24	0		2.671
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	0	0	0	0		(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.403)	(143)	(270)	(295)	0		(3.111)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0		0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(1.197)</b>	<b>3.562</b>	<b>1.007</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(0)</b>		<b>2.004</b>
Imposte del periodo							(639)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>							<b>1.365</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>							<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>							<b>1.365</b>

## 50. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 51. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 52. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 23) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

Valori espressi in migliaia di euro

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>30 giu. 2024</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(516)	0	(516)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(516)</b>	<b>80</b>	<b>(436)</b>
<b>31 dic. 2023</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(902)	0	(902)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(902)</b>	<b>90</b>	<b>(812)</b>

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

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI  
AL 30 GIUGNO 2024

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value	
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.408	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobili.	(1)	156.314	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobili.	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(3)		
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobili.	(1)		
Maimai srl	7.532	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobili.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	28.790	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(1) - (5)		
Milanofiori 2000 srl	47.082	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(5)		
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobili.	(1)		
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobili.	(3)		
Società Cueva Azul ltd	201	Terreno	Investim. Immobili.	(2)		
Frigoriferi Milanesi srl	6.807	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobili.	(1)		
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Investim. Immobili.	(2)		
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobili.	(4)		
Palestro Nuova srl	608	Area in Milano	Investim. Immobili.	(3)		
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(2)		
Varsity srl	17	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	591	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	30	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	209	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	107	Magazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobili.	(2)		
Varsity srl	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	308	Capannone Industriale Trezzano S/Naviglio	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	469	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobili.	(2)		
Varsity srl	591	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobili.	(2)		
Varsity srl	97	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobili.	(2)		
Varsity srl	205	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	267	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobili.	(3)		
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>107.707</b>					<b>156.314</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>						
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)		8.543
Bright srl	95	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	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Trading	(3)		
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago	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)		
S'Isca Manna srl	2.120	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Milanofiori 2000 srl	1.920	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)		
Castello di Cassino srl	73	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)		
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)		
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)		
Lenta Ginestra srl	9.803	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	181.249	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	1.626	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori 2000 srl	579	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori Sviluppo srl	8.445	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(5)		
Milanofiori Sviluppo srl	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)		
Infrafin srl	49.718	Area Milanofiori Sud	Sviluppo	(1)		
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(2)		
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>97.606</b>				<b>189.792</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>205.313</b>				<b>346.106</b>	

## Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2023
- (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 di accordi preliminari di vendita/trattative in corso
- (5) Perizia al 30 giugno 2024

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

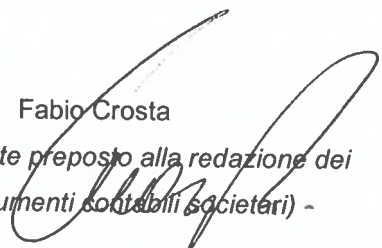
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza 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 2024.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024:
    - 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, 27 settembre 2024

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, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Bastogi S.p.A. e controllate (di seguito anche il "Gruppo Bastogi") al 30 giugno 2024. 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.

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 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: IT03049560166

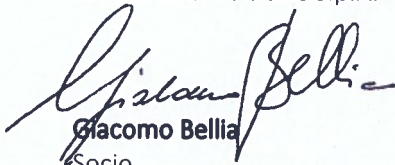
Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti 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](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

**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 2024 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.

DELOITTE &amp; TOUCHE S.p.A.



**Giacomo Bellia**  
Socio

Milano, 30 settembre 2024