Il presente documento, in formato PDF, non costituisce adempimento agli obblighi derivanti dalla Direttiva 2004/109/CE (la "Direttiva Transparency") e dal Regolamento Delegato (UE) 2019/815 (il "Regolamento ESEF" - European Single Electronic Format) per il quale è stato elaborato apposito formato XHTML.

dal 1862
BASTOGI

163° Esercizio

Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2024

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2025)

Indice

Struttura del Gruppo pag. 5

Profilo societario

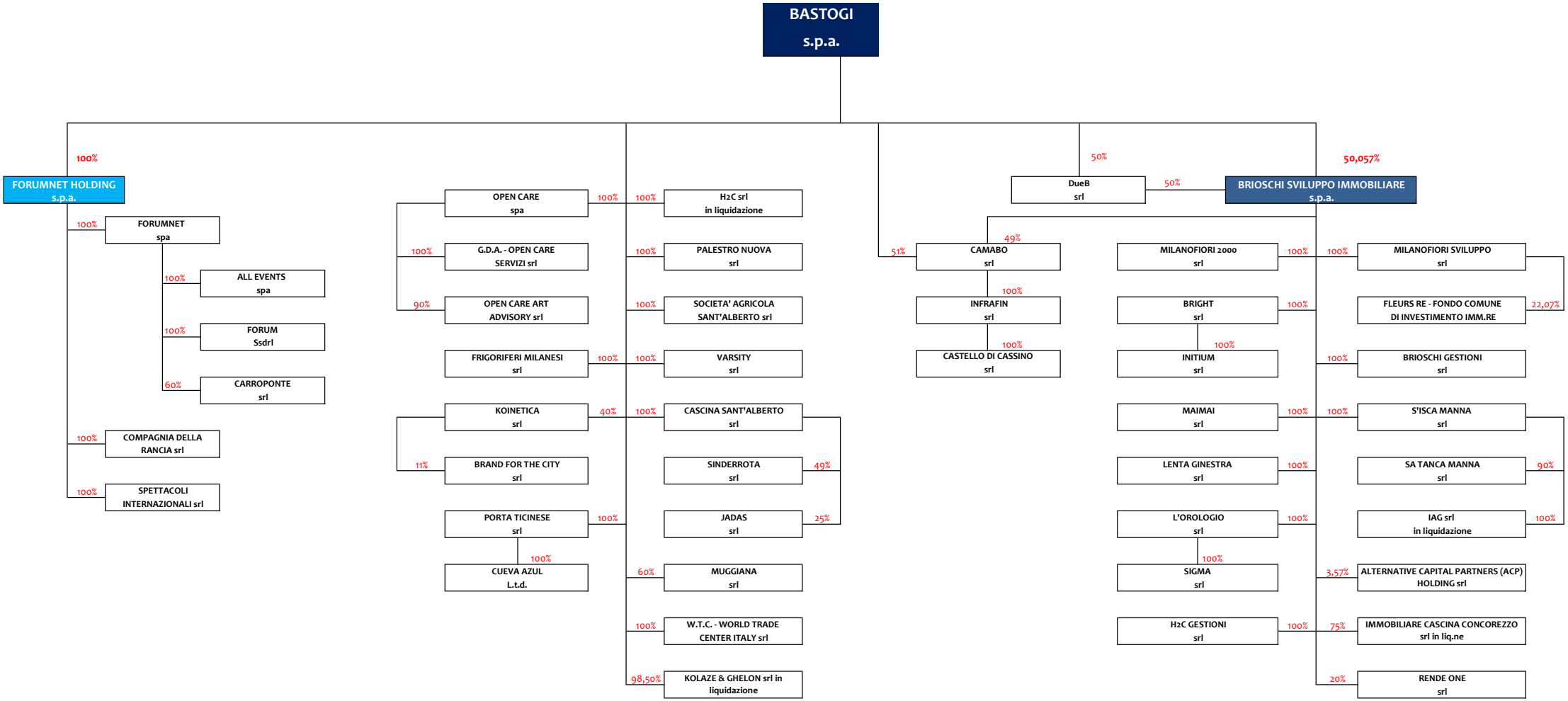
Organi di amministrazione e controllo pag. 6
Il Gruppo pag. 7
Il patrimonio immobiliare pag. 8
La storia pag. 9
L'azionariato pag. 10
Il titolo pag. 10

Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi pag. 11
Dati sintetici consolidati pag. 14
Settori di attività pag. 18
Indicatori alternativi di performance pag. 24
European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2024 pag. 26
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo è esposto pag. 28
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo pag. 36
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio pag. 44
Evoluzione prevedibile della gestione pag. 44
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi) pag. 45
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa) pag. 45
Cenni generali sui principali contenziosi in essere pag. 46
Altre informazioni pag. 56
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi pag. 57
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2024 pag. 91

Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi pag. 92
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:
Conto economico consolidato pag. 93
Conto economico complessivo consolidato pag. 94
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata pag. 95
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato pag. 97
Rendiconto finanziario consolidato pag. 98
Note esplicative pag. 100
Principi contabili significativi pag. 100
Commento dei prospetti contabili pag. 121
Allegato 1 pag. 170
Attestazione del bilancio consolidato pag. 171
Relazione della Società di Revisione pag. 172

Bilancio separato di Bastogi spa pag. 179
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative
Conto economico pag. 180
Conto economico complessivo pag. 180
Situazione patrimoniale e finanziaria pag. 181
Variazioni nei conti di patrimonio netto pag. 183
Rendiconto finanziario pag. 184
Note esplicative pag. 187
Principi contabili significativi pag. 187
Commento dei prospetti contabili pag. 201
Attestazione del bilancio d'esercizio pag. 232
Relazione della Società di Revisione pag. 233
Relazione del Collegio Sindacale pag. 239

Convocazione dell'Assemblea pag. 251


BASTOGI
s.p.a.
100%
FORUMNET HOLDING
s.p.a.
100%
FORUMNET
spa
100%
ALL EVENTS
spa
100%
FORUM
Ssdrl
60%
CARROPONTE
srl
100%
COMPAGNIA DELLA
RANCIA srl
100%
SPETTACOLI
INTERNAZIONALI srl
OPEN CARE
spa
100%
100%
H2C srl
in liquidazione
100%
G.D.A. - OPEN CARE
SERVIZI srl
100%
PALESTRO NUOVA
srl
90%
OPEN CARE ART
ADVISORY srl
100%
SOCIETA' AGRICOLA
SANT'ALBERTO srl
FRIGORIFERI MILANESI
srl
100%
100%
VARSITY
srl
KOINETICA
srl
40%
100%
CASCINA SANT'ALBERTO
srl
11%
BRAND FOR THE CITY
srl
SINDERROTA
srl
49%
PORTA TICINESE
srl
100%
JADAS
srl
25%
100%
CUEVA AZUL
L.t.d.
60%
MUGGIANA
srl
100%
W.T.C. - WORLD TRADE
CENTER ITALY srl
98,50%
KOLAZE & GHELON srl in
liquidazione
50%
DueB
srl
50%
50,057%
BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE
s.p.a.
49%
51%
CAMABO
srl
100%
INFRAFIN
srl
100%
CASTELLO DI CASSINO
srl
MILANOFIORI 2000
srl
100%
100%
MILANOFIORI SVILUPPO
srl
BRIGHT
srl
100%
FLEURS RE - FONDO COMUNE
DI INVESTIMENTO IMM.RE
22,07%
100%
100%
INITIUM
srl
100%
BRIOSCHI GESTIONI
srl
MAIMAI
srl
100%
100%
S'ISCA MANNA
srl
LENTA GINESTRA
srl
100%
SA TANCA MANNA
srl
90%
L'OROLOGIO
srl
100%
100%
IAG srl
in liquidazione
100%
100%
SIGMA
srl
3,57%
ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS (ACP)
HOLDING srl
H2C GESTIONI
srl
100%
75%
IMMOBILIARE CASCINA CONCOREZZO
srl in liq.ne
20%
RENDE ONE
srl

Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

alla data del 14 aprile 2025

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

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

Il Gruppo

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

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

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

Immobiliare

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

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

Brioschi, tramite le controllate Milanofiori 2000 S.r.l. e Milanofiori Sviluppo S.r.l., è proprietaria di un'area di originari 360.000 metri quadrati al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è stato sviluppato il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della relazione restano da realizzare nel comparto 14.000 mq circa di slp, per i quali sono allo studio differenti soluzioni progettuali per rispondere alle esigenze del mercato.

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l., Bastogi detiene un'area di circa 1.100.000 metri quadrati nel Comune di Rozzano, compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria di 310.000 mq di SL e la possibilità di insediare funzioni diverse.

Tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, Brioschi è inoltre proprietaria di un'area, con una superficie di oltre 1.300.000 mq e un potenziale edificatorio di circa 80.000 mq, che si estende a nord del centro abitato di Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, lungo una costa a strapiombo sul mare. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica, fortemente integrato con l'ambiente, completato da strutture sportive, ricreative e ricettive.

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 dell'Unipol Forum di Assago e nel corso degli anni si sviluppa diventando leader in Italia nello spettacolo dal vivo e nella gestione di impianti polivalenti per lo sport, la musica e lo spettacolo.
Dal 2003 Forumnet produce anche contenuti attraverso la società Compagnia della Rancia S.r.l., punto di riferimento nella creazione e distribuzione di musical in lingua italiana.
Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Unipol Forum di Assago e Teatro Repower a Milano) e strutture in concessione (Carroponte a Milano e Palazzo dello Sport di Roma fino al mese di novembre 2024), nonché in convenzione (Teatro Nicola Vaccaj a Tolentino, insieme ad AMAT). Ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in tutto il territorio italiano (a Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è stata richiesta anche in sede internazionale.
L'Unipol Forum di Assago fa parte della European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

Arte e Cultura

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

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

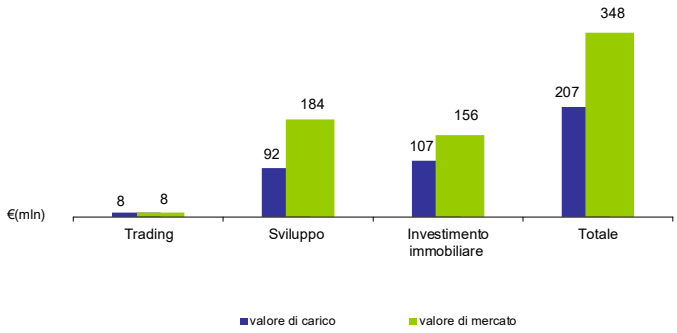
Il comparto è oggi sede di IED (Istituto Europeo del Design) e di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

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

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2024, il patrimonio immobiliare ammonta a 257 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 207 milioni di euro, e beni strumentali per 50 milioni di euro. Nel patrimonio immobiliare non sono invece inclusi gli asset della partecipazione non consolidata con il metodo integrale nel Fondo Fleurs, proprietario degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori.

Al 31 dicembre 2024, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Valuation Italy S.r.l., YARD Reaas S.p.A. e KROLL Advisory S.p.A.), il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 348 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 207 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio.



Storia: gli anni e gli eventi più significativi

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

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

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

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

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

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

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

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

2002 - Acquisizione di Nuova Accademia, società di gestione della Nuova Accademia di Belle Arti di Milano, nata nel 1980 su iniziativa di alcuni artisti di fama internazionale.

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

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

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

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

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

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

2022 –Tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, viene perfezionata la vendita di due edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori.

2023 – Milanofiori Sviluppo vende a terzi una parte delle quote del Fondo Fleurs mentre a novembre del 2023 Brioschi cede l'intera quota detenuta in Milanofiori Energia S.p.A., pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A.

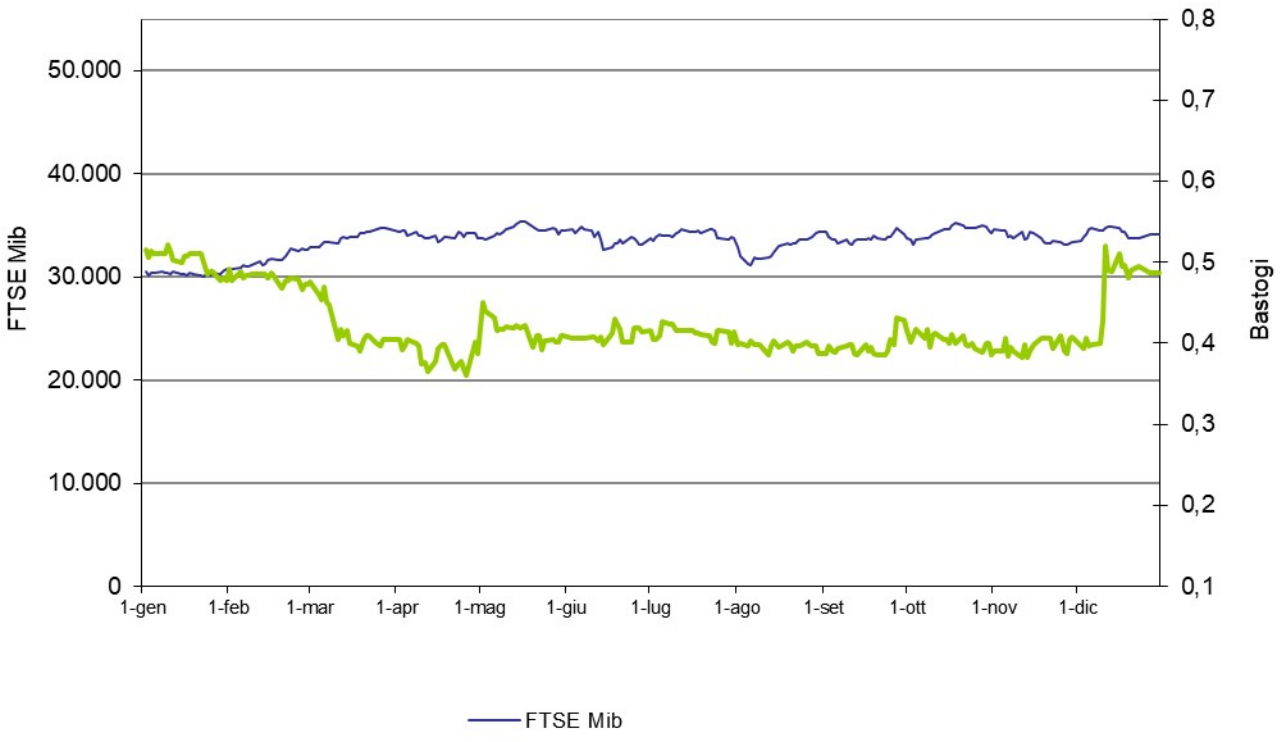
L’azionariato

Al 14 aprile 2025, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	22,86%
Marco Roberto Cabassi	20,18%
Maria Chiara Cabassi	15,49%
Mariagabriella Cabassi	15,43%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	9,96%

Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana su Euronext Milan. Nel corso del 2024 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 24 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all’andamento del titolo rapportato all’indice Ftse Mib.



RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Nel corso del 2024 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea le attese ad eccezione del comparto dell'intrattenimento nel quale i risultati sono stati superiori alle aspettative.

Infatti, nel corso dell'esercizio il settore dell'intrattenimento ha evidenziato un incremento dei ricavi di 6,4 milioni di euro che ha determinato un incremento del margine operativo lordo di 2,4 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 solo dal maggio 2024.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio.
Per l'area di Rozzano sono proseguiti gli iter urbanistici di ambedue i comparti che la compongono con l'adozione del Piano Integrato di Intervento ("PII") per l'area Nord (febbraio 2024) e l'efficacia del Piano di Governo del Territorio ("PGT") per l'area Sud (marzo 2024). Se per l'area Nord è proseguito, nei mesi successivi all'adozione, l'iter di approvazione del PII, con riferimento all'area Sud, terminato alla fine del mese di gennaio 2025 il periodo di esclusiva con F.C. Internazionale Milano S.p.A per la verifica della fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area, il 3 febbraio 2025 è stato concesso un nuovo diritto di esclusiva fino al 31 marzo 2025 a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale. Alla data della presente relazione le trattative tra le parti continuano senza vincoli di esclusiva.
Per quanto riguarda invece il progetto di Milanofiori Nord sono proseguite le valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.

Nel settore Arte e Cultura si è confermato il positivo andamento delle attività del Palazzo del Ghiaccio e si sono consolidati i ricavi anche per affitti con un leggero miglioramento della marginalità operativa principalmente grazie alla riduzione di alcune voci di costo.

Per quanto riguardale le altre attività ed in particolare quella Alberghiera, in linea con i piani aziendali sono proseguite le attività gestionali che hanno consuntivato una crescita dei ricavi nonostante la contrazione registrata nei prezzi di vendita delle camere rispetto all'esercizio precedente.

Da un punto di vista finanziario sono proseguite le attività finalizzate al mantenimento 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.

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

Il 23 dicembre 2024, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rimborsato anticipatamente, con l'ausilio della controllante Bastogi in un contesto di gestione finanziaria dell'intero Gruppo, linee chirografarie per complessivi 6,1 milioni di euro, di cui

3,3 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2024 e 2,8 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2025.

In pari data, la controllata Forumnet ha sottoscritto per l'importo di 6 milioni di euro un mutuo ipotecario di liquidità della durata di 7,5 anni amortizing.

Infine il 25 marzo 2025 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto un nuovo mutuo ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere su una porzione dell'immobile di Latina.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2024 è pari a 18,6 milioni di euro rispetto a 16,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente riconducibile al settore dell'intrattenimento (incremento di margine operativo lordo di 2,4 milioni di euro) che ha beneficiato del positivo andamento degli eventi, al comparto immobiliare (incremento di margine operativo lordo di 2,3 milioni di euro) che ha beneficiato di minori accantonamenti di competenza e di una crescita dei ricavi originata, tra l'altro, dai maggiori proventi derivanti dagli accordi di esclusiva sull'area di Rozzano mentre le altre attività hanno registrato una riduzione di margine operativo lordo di 2,8 milioni di euro principalmente in ragione della cessione della controllata Milanofiori Energia avvenuta nel 2023.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 8 milioni di euro rispetto a 7,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. L'incremento della voce è principalmente attribuibile alle maggiori svalutazioni di beni immobiliari avvenute nell'esercizio corrente.
Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 4,4 milioni di euro rispetto a 3 milioni di euro al 31 dicembre 2023, riflette gli effetti economici positivi di 3,5 milioni di euro derivanti dalla cessione della partecipazione del 50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare. Lo scorso esercizio la voce includeva gli effetti economici positivi della cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs per 2,9 milioni di euro.
La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 7,3 milioni di euro rispetto a 7,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza dell'andamento dei tassi di interesse.

Le imposte, che ammontano a 0,7 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023, riflettono alcuni benefici derivanti dal consolidato fiscale di Gruppo.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è positivo di 7,4 milioni di euro rispetto a 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2024 ammonta a 35,2 milioni di euro rispetto a 28,4 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La variazione riflette principalmente l'utile complessivo dell'esercizio di spettanza del Gruppo al netto dei dividendi deliberati nel mese di maggio 2024.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è pari a 119,9 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 al 31 dicembre 2023 a 15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024 principalmente per effetto della riclassifica nel breve termine del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo. 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 del 31 dicembre 2024.

Il patrimonio immobiliare (esclusi gli immobili strumentali), rappresentato dunque dai soli investimenti immobiliari e dagli immobili merce, mostra una sostanziale stabilità rispetto all'esercizio precedente, passando da un valore di mercato di 346 milioni di euro al 31 dicembre 2023 (valore contabile 207 milioni di euro) a 348 milioni di euro al 31 dicembre 2024 (valore contabile 207 milioni di euro).

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

Conto economico consolidato riclassificato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2024	**31 dic. 2023**
Ricavi da cessioni immobili merce	2.862	1.190
Ricavi da affitti e servizi	55.020	49.528
Altri ricavi	4.380	5.838
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**62.262**	**56.556**
Costo degli immobili venduti e accessori	(2.479)	(1.094)
Costi per servizi	(22.639)	(19.318)
Costi del personale	(13.245)	(11.802)
Altri costi operativi	(5.346)	(7.802)
Margine Operativo Lordo	**18.553**	**16.540**
Ammortamenti e svalutazioni	(8.030)	(7.469)
Margine Operativo Netto	**10.523**	**9.071**
Risultato da interessenze nelle partecipate	4.387	3.023
Risultato della gestione finanziaria	(7.305)	(7.831)
Proventi/oneri non ricorrenti	0	0
Imposte	(749)	(1.479)
Utile / (Perdita) del periodo	**6.856**	**2.784**
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	117	105
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	**6.973**	**2.889**
di cui di pertinenza del Gruppo	7.352	3.734

Il conto economico riclassificato evidenzia in apposita riga il costo del venduto degli immobili merce. Per tale finalità si è proceduto a sterilizzare dalla voce del conto economico consolidato "Variazione delle rimanenze", i costi di edificazione dell'esercizio riflessi nelle voci del conto economico consolidato "Costi per servizi incrementativi delle rimanenze" e "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze". Inoltre, le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari classificati tra le rimanenze di magazzino, per coerenza con il resto del portafoglio immobiliare di proprietà, sono presentati nella riga del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" coerentemente con quanto accade per i beni immobiliari strumentali e per gli investimenti immobiliari.

Alcuni ricavi del conto economico consolidato riflessi nelle voci "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "Altri ricavi e proventi", e costituiti principalmente da riaddebiti di costi, sono presentati nel conto riclassificato a rettifica delle relative voci di costo in ragione di una diversa rappresentazione solo per finalità interne.

Le voci del conto economico consolidato "Costi per acquisto di beni", "Costi per godimento beni di terzi" e "Altri costi operativi" sono raggruppate nella riga "Altri costi operativi" del conto economico riclassificato.

Come anticipato sopra, la voce del conto economico riclassificato “Ammortamenti e svalutazioni” include anche le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari merce, riflesse nella riga “Variazione delle rimanenze” del conto economico consolidato.

A livello di margini operativi, il “Margine operativo lordo” del conto economico riclassificato è dunque determinato sommando al “Risultato operativo” del conto economico consolidato, eventualmente già sterilizzato di eventuali componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga del conto economico riclassificato, la voce del conto economico riclassificato “Ammortamenti e svalutazioni” come determinata al precedente capoverso. Di converso, il “Margine operativo netto” del conto economico riclassificato può differire dal “Risultato operativo” del conto economico consolidato solo per effetto di eventuali componenti reddituali di natura non ricorrente riflesse in apposita riga dello stesso.

Le voci del conto economico consolidato “Risultato da partecipazioni” e “Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari” sono riflesse nella riga “Risultato da interessenza nelle partecipate” del conto economico riclassificato.

Come evidenziato in precedenza, il conto economico riclassificato presenta separatamente in forma aggregata i componenti positivi o negativi di reddito di natura non ricorrente nella riga “Proventi/oneri non ricorrenti”.

Gli altri utili e perdite del conto economico complessivo consolidato sono presentati in forma aggregata nella riga “Altre componenti rilevate a patrimonio netto” del conto economico riclassificato.

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Immobili, impianti e macchinari	54.409	55.551
Investimenti immobiliari	107.089	109.455
Avviamento ed altre attività immateriali	223	214
Partecipazioni	8.130	8.222
Rimanenze	100.233	97.672
Altre attività correnti e non correnti	21.787	21.013
(Altre passività correnti e non correnti)	(77.180)	(83.181)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	60
CAPITALE INVESTITO NETTO	**214.691**	**209.006**
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	**35.226**	**28.375**
Capitale e riserve di terzi	59.525	59.777
PATRIMONIO NETTO	**94.751**	**88.152**
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(11.659)	(18.460)
Crediti finanziari correnti	(1.883)	(1.880)
Debiti verso banche	22.203	21.397
Passività da leasing	7.126	7.170
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	**15.787**	**8.227**
Debiti verso banche	71.277	75.924
Passività da leasing	32.224	35.801
Altre passività finanziarie	652	902
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	**104.153**	**112.627**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**119.940**	**120.854**
FONTI DI FINANZIAMENTO	**214.691**	**209.006**

La “Posizione finanziaria netta” presentata nella situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata è definita tramite l’aggregazione delle voci indicate in tabella e desumibili dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata con le seguenti precisazioni.
La voce “Debiti da leasing” accoglie tutte le passività da leasing, siano esse relative a contratti di leasing di natura finanziaria che operativa, come riportate nella situazione patrimoniale e finanziaria consolidata nelle voci “Passività da leasing”.
La voce “Altre passività finanziarie” è rappresentata dal fair value degli strumenti finanziari derivati, classificati nella voce “Altre passività non correnti” della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.

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

INDICATORE	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Rapporto di indebitamento	1,26	1,37

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il miglioramento del valore dell'indicatore al 31 dicembre 2024 è conseguenza dell'utile complessivo dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,56	0, 58

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata. Il miglioramento del valore dell'indice è coerente con quanto indicato a commento del "Rapporto di indebitamento".

INDICATORE	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,93	0,96

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

Settori di attività

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2024
Ricavi da cessioni immobili merce	2.862	0	0	0	0	2.862
Ricavi da affitti e servizi	11.360	29.671	8.852	8.799	(3.662)	55.020
Altri ricavi	2.318	1.233	26	989	(186)	4.380
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**16.540**	**30.904**	**8.878**	**9.788**	**(3.848)**	**62.262**
Costo degli immobili venduti e accessori	(2.479)	0	0	0	0	(2.479)
Costi per servizi	(5.549)	(12.251)	(3.046)	(4.318)	2.525	(22.639)
Costi del personale	(2.029)	(4.762)	(2.263)	(4.204)	13	(13.245)
Altri costi operativi	(2.239)	(1.096)	(590)	(2.731)	1.310	(5.346)
Margine Operativo Lordo	**4.244**	**12.795**	**2.979**	**(1.465)**	**0**	**18.553**
Ammortamenti e svalutazioni*	(4.476)	(2.586)	(670)	(298)		(8.030)
Margine Operativo Netto	**(232)**	**10.209**	**2.309**	**(1.763)**	**0**	**10.523**
Risultato da interessenza nelle partecipate	4.355	0	0	32		4.387
Risultato della gestione finanziaria	(6.307)	42	(744)	(296)		(7.305)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0		0
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	**(2.184)**	**10.251**	**1.565**	**(2.027)**	**0**	**7.605**
Imposte						(749)
Utile/(perdita) del periodo						**6.856**

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2023
Ricavi da cessioni immobili merce	1.190	0	0	0	0	1.190
Ricavi da affitti e servizi	10.852	23.646	8.868	9.762	(3.600)	49.528
Altri ricavi	2.077	874	123	2.922	(158)	5.838
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**14.119**	**24.520**	**8.991**	**12.684**	**(3.758)**	**56.556**
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.094)	0	0	0	0	(1.094)
Costi per servizi	(5.680)	(8.782)	(3.076)	(4.227)	2.447	(19.318)
Costi del personale	(2.112)	(3.536)	(2.271)	(3.951)	68	(11.802)
Altri costi operativi	(3.298)	(1.772)	(808)	(3.167)	1.243	(7.802)
Margine Operativo Lordo	**1.935**	**10.430**	**2.836**	**1.339**	**0**	**16.540**
Ammortamenti e svalutazioni*	(3.781)	(2.371)	(767)	(550)	0	(7.469)
Margine Operativo Netto	**(1.846)**	**8.059**	**2.069**	**789**	**0**	**9.071**
Risultato da interessenza nelle partecipate	2.979	0	0	44	0	3.023
Risultato della gestione finanziaria	(6.693)	(117)	(531)	(490)	0	(7.831)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	**(5.560)**	**7.942**	**1.538**	**343**	**0**	**4.263**
Imposte						(1.479)
Utile/(perdita) del periodo						**2.784**

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare (50,057%) oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori.

Brioschi è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività di Brioschi consiste nello sviluppo integrato o nella riqualificazione di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, sostenibilità e design. Brioschi complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di immobili.
Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase di ultimazione la realizzazione del progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2), comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione MC Drive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.
Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp (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, in cui è possibile realizzare un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

Tramite la società Infrafin, controllata al 100% da Camabo, a sua volta partecipata al 51% da Bastogi ed al 49% da Brioschi Sviluppo Immobiliare, il Gruppo detiene un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda situata nel Comune di Rozzano (Milano).
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 Infrafin aveva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un periodo di esclusiva oneroso fino al 30 aprile 2024, poi protrattosi fino al 31 gennaio 2025.
Successivamente a tale scadenza, nel mese di febbraio 2025, Infrafin ha concesso a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale, un nuovo diritto di esclusiva oneroso fino al 31 marzo 2025, al fine di verificare le condizioni necessarie per arrivare ad un accordo vincolante che preveda la cessione dell'area e dei relativi diritti volumetrici. Le trattative tra le parti stanno ora proseguendo senza vincoli di esclusiva.

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

Il *settore immobiliare* ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 un margine operativo lordo positivo di 4,2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1,9 milione di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza dei maggiori proventi derivanti dai diritti di esclusiva sull'area di Rozzano (1,1 milioni di euro), nonché dal venir meno di alcune passività potenziali collegate ad alcune iniziative immobiliari (0,8 milioni di euro). Il consolidamento dei ricavi di Milanofiori Nord derivanti da affitti e parcheggi e le cessioni immobiliari dell'esercizio, realizzate principalmente nel contesto più ampio di un accordo transattivo, hanno anch'esse contribuito positivamente al miglioramento della performance operativa dell'esercizio.

La voce ammortamenti e svalutazioni ammonta a 4,5 milioni di euro rispetto a 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 4,4 milioni di euro rispetto a 3 milioni di euro al 31 dicembre 2023, riflette il provento di 3,5 milioni di euro derivante dalla cessione integrale della partecipazione del 50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare; al 31 dicembre 2023 la voce includeva invece gli effetti economici positivi della cessione di una quota (6,1%) della partecipazione nel Fondo Fleurs per 2,9 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 6,3 milioni di euro rispetto a 6,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza dell'andamento dei tassi di interesse, con effetti positivi su oneri finanziari e valutazione degli strumenti derivati. Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 2,1 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

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 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 tramite la controllata Carroponte (di cui detiene il 60%) e il Teatro Nicola Vaccaj a Tolentino tramite la controllata Compagnia della Rancia).
Fino alla fine del mese di novembre 2024 il Gruppo Forumnet ha anche gestito, tramite la controllata All Events, la concessione del Palazzo dello Sport di Roma. In detto ambito, la pandemia di Covid-19 e i connessi provvedimenti legislativi che avevano sospeso le attività di gestione del Palazzo dello Sport nel periodo pandemico, hanno modificato completamente il piano economico finanziario posto a base della concessione e dunque costretto All Events a chiedere a Eur Spa di procedere ad una complessiva revisione del rapporto concessorio; a seguito dell'indisponibilità di Eur Spa si è aperta una fase contenziosa per cui si rimanda per maggiori dettagli alla sezione "Cenni sui principali contenziosi".
Il Gruppo ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in territorio italiano (a Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è riconosciuta e sollecitata a livello nazionale e internazionale.

Da un punto di vista economico, il *settore dell'Intrattenimento* ha consuntivato ricavi delle vendite per 30,9 milioni di euro rispetto a 24,5 del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. L'incremento di fatturato, determinato dagli eventi principalmente musicali e dalle attività teatrali (Teatro Repower e Compagnia della Rancia), ha permesso di migliorare il margine operativo lordo di 2,4 milioni di euro, attestandosi a 12,8 milioni di euro. Il risultato ante imposte del settore è positivo di 10,3 milioni di euro rispetto a 7,9 milioni di euro al 31 dicembre 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, di proprietà della società controllata 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 complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 include anche il Palazzo del Ghiaccio che dopo l'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

A partire dalla fine del 2020 Frigoriferi Milanesi sono ospitati la nuova scuola post-graduate (corsi di specializzazione di più alto livello formativo) dell'Istituto Europeo di Design che successivamente ha ampliato la propria presenza collocando nuove aule, laboratori didattici e parte dei corsi triennali di moda e design.

Oltre a IED, ospita numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti in prevalenza nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design.

L'azienda di riferimento in questo settore, nata dal processo di riconversione della storica Frigoriferi Milanesi, è Open Care.

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

Il *settore Arte e Cultura* ha evidenziato complessivamente una performance operativa in miglioramento rispetto all'esercizio precedente (margine operativo lordo di 3 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023) principalmente grazie a una riduzione dei costi operativi. La gestione finanziaria, per effetto del nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile dei Frigoriferi Milanesi, incrementa il passivo di 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il risultato ante imposte è positivo di 1,6 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2023.

Altre attività

Per quanto riguarda le Altre attività, il margine operativo lordo si riduce complessivamente di 2,8 milioni di euro, passando da un valore positivo di 1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2023 a un valore negativo di 1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il peggioramento è principalmente attribuibile (2,7 milioni di euro) agli effetti economici della cessione a terzi dell'attività operativa di produzione e vendita di energia avvenuta nel mese di novembre 2023.

Nel *settore alberghiero* sono invece proseguite le attività gestionali che hanno evidenziato una crescita dei ricavi di 0,2 milioni di euro (5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024) nonostante una contrazione registrata nei prezzi di vendita che, unitamente all'aumento di alcune voci di costo anche correlate al progetto di ristrutturazione dell'immobile, hanno determinato una leggera contrazione del margine operativo lordo (0,1 milioni di euro).

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".
Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la relativa sezione del presente documento oltre che il paragrafo "Settori di attività".

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”.
Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la relativa sezione del presente documento.

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

European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2024

Nel mese di ottobre 2024, l'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA - European security and market authority) ha emesso la sua dichiarazione pubblica annuale ("Annual public statement") che definisce le priorità europee di applicazione comune (ECEP – European common enforcement priorities) per le relazioni finanziarie annuali 2024 degli emittenti ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati dello Spazio economico europeo (SEE).

Con riferimento specifico alla predisposizione dei bilanci 2024 secondo i principi IAS-IFRS, ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui seguenti temi:

- aspetti riguardanti la liquidità
- aspetti riguardanti le politiche contabili, gli elementi valutativi e le stime

Aspetti riguardanti il profilo finanziario e di liquidità dell'entità

L'ESMA ha sensibilizzato gli emittenti su una serie di tematiche attinenti al profilo finanziario e di liquidità, tra i quali si segnalano, in quanto applicabili e dunque di interesse per il Gruppo Bastogi, (i) alcune tematiche riguardanti i covenant e le conseguenti implicazioni sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e (ii) alcune modalità di presentazione dei flussi di cassa nell'ambito del rendiconto finanziario.

Covenant

L'ESMA sensibilizza gli emittenti circa i chiarimenti e le nuove informazioni richieste ai sensi dello IAS 1 relative alle passività non correnti assistite dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant) nonché le informazioni richieste ai sensi dell'IFRS 7 in materia di finanziamenti, in particolare nel caso di inadempienze, violazioni contrattuali e/o rinegoziazione dei contratti. Se una passività non soddisfa i criteri di cui al paragrafo 69 dello IAS 1, gli Amministratori dovranno classificarla come non corrente anche se ritengono che l'emittente la estinguerà entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio. Ove rilevanti, gli emittenti dovrebbero comunicare informazioni sui tempi di regolamento per consentire agli utilizzatori di comprendere l'impatto della passività sulla loro situazione finanziaria. In particolare, gli emittenti dovranno indicare, come fatti che non comportano rettifica secondo quanto previsto dallo IAS 10, l'estinzione di una passività classificata come non corrente che avviene tra la data di chiusura dell'esercizio e la data in cui il bilancio è autorizzato alla pubblicazione.

Infine, l'ESMA ricorda agli emittenti di riclassificare le passività come correnti in caso di mancato rispetto, alla fine dell'esercizio, di uno specifico parametro finanziario (covenant), anche nel caso abbiano ottenuto un waiver successivamente alla data di chiusura.

Rendiconto finanziario

L'ESMA ha richiamato inoltre l'attenzione sui seguenti requisiti di presentazione del rendiconto finanziario in quanto nel passato hanno generato casi di non conformità tra gli emittenti:

- i flussi di cassa devono essere presentati su base lorda,

- le operazioni non monetarie, che non richiedono l'impiego di disponibilità liquide o mezzi equivalenti, devono essere escluse dal rendiconto finanziario;
- le operazioni non monetarie relative alle attività di investimento e finanziamento devono essere indicate altrove nel bilancio in modo da poter fornire tutte le informazioni significative su tali attività.

Infine, l'ESMA ricorda agli emittenti che i prestiti bancari sono generalmente considerati attività di finanziamento. Solo gli scoperti bancari rimborsabili a vista e che costituiscono parte integrante della gestione della liquidità dell'entità sono inclusi come componente delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti.
L'ESMA invita inoltre alla trasparenza per quanto riguarda i principi contabili e le valutazioni formulate dagli emittenti in merito alla classificazione dei flussi di cassa (ad esempio, interessi, dividendi, flussi di cassa da leasing, accordi di finanziamento dei fornitori e altre operazioni complesse o poco frequenti) e/o delle componenti delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti.

Aspetto riguardanti le politiche contabili, gli elementi valutativi e le stime

Considerazioni generali

L'ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sul fatto che l'informativa sui principi contabili rilevanti, sui giudizi e sulle fonti di incertezza delle stime dovrebbe essere:
(i) specifica dell'entità (ad esempio, gli emittenti dovrebbero descrivere solo i principi contabili e i metodi di valutazione da essi utilizzati, ad esempio, nei test di *impairment* o nella determinazione del *fair value*) astenendosi dal fornire informative standardizzate (c.d. *boilerplate*) che potrebbe oscurare le informazioni rilevanti e compromettere la comprensibilità dei bilanci;
(ii) coerente con le altre informazioni contenute nel bilancio.

Inoltre, gli emittenti dovrebbero valutare e, se del caso, spiegare se e in che modo l'incertezza delle stime è influenzata dagli sviluppi attuali futuri di natura macroeconomica, tecnologica, sociale, climatica e geopolitica.

Controllo, controllo congiunto e influenza significativa

L'ESMA osserva che per determinare se l'emittente controlla un'entità (da solo o congiuntamente ad altri investitori) o se ha un'influenza notevole su una partecipata può richiedere un giudizio significativo. Ciò è particolarmente rilevante quando è necessario considerare altri fattori oltre ai diritti di voto, quali: (i) uno o più investitori hanno diritti speciali in base a contratti esistenti (statuti o accordi tra azionisti) in relazione agli amministratori con diritto di voto o alla nomina, (ii) la partecipata è soggetta a regimi giuridici specifici, tra cui il coinvolgimento di agenzie governative o i requisiti per la nomina degli amministratori, (iii) gli investitori sono soggetti a disposizioni di legge, quali limitazioni al coinvolgimento del capitale nella partecipata o iv) sussistono circostanze temporanee, ad esempio l'emittente detiene opzioni sul capitale della partecipata.

Gli emittenti devono prestare particolare attenzione ai requisiti di cui ai paragrafi da 7 a 9 dell'IFRS 12 Informativa sugli interessi in altre entità e fornire informazioni chiare e dettagliate sulle decisioni significative che hanno assunto nella valutazione del controllo, del controllo congiunto e dell'influenza notevole.

Ricavi da contratti con i clienti

L'ESMA identifica in ultimo come area di potenziale criticità i ricavi da contratti con i clienti la cui rilevazione contabile necessità talvolta di una serie di assunzioni e stime complesse. Il focus viene anche posto sull'informativa e sul coordinamento e la coerenza della stessa con le previsioni in materia di indicatori alternativi di performance.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Rischi connessi alla continuità aziendale

Il Gruppo monitora 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, che mostra un maggiore grado di rigidità in termini di abbinamento di fabbisogni finanziari e relative coperture, gli Amministratori di Brioschi Sviluppo Immobiliare hanno elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2025 e 2026. Tale piano prevede cessioni di asset per complessivi 41 milioni di euro, di cui 21 milioni di euro nel corso del 2025 e 20 milioni di euro nel 2026. I proventi delle cessioni sarebbero utilizzati per rimborsare oltre 18 milioni di euro di debiti finanziari garantiti dagli asset ceduti.
La parte residua è destinata agli sviluppi immobiliari in portafoglio e a soddisfare il fabbisogno finanziario residuo del Gruppo, principalmente riconducibile al rimborso di quote capitale e interessi degli altri finanziamenti in essere.
Per quanto riguarda le cessioni immobiliari previste nell'esercizio 2025 sono attualmente in corso alcune interlocuzioni con primari operatori nazionali ed internazionali che dovrebbero perfezionarsi nei prossimi mesi.

Per quanto riguarda invece le attività non immobiliari (principalmente Intrattenimento, Arte-Cultura e Alberghiero), definita nel medio-lungo termine l'esposizione finanziaria della controllata Frigoriferi Milanesi (pari a 6,7 milioni di euro alla data di sottoscrizione del nuovo finanziamento ipotecario) 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 31 dicembre 2024 disponibilità liquide per 11,7 milioni di euro, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e separato di Bastogi al 31 dicembre 2024.
Peraltro, anche nel caso in cui nel comparto immobiliare non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari sottostanti alcune ipotesi di piano, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti (oltre 10 milioni di euro) che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati riducendo l'eventuale fabbisogno finanziario. Ed infine, le consolidate relazioni con il sistema finanziario potrebbero permettere di rimodulare e assorbire momentanei fabbisogni correlati a ritardi nelle cessioni ipotizzate.

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Bastogi si relaziona.
L'attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da una prosecuzione della crescita a livello globale seppur con andamenti differenziati fra le diverse aree. L'attività economica rimane infatti robusta negli Stati Uniti ma perde di slancio nelle altre economie avanzate. Le prospettive degli scambi internazionali potrebbero inoltre risentire negativamente, oltre che dell'acuirsi delle tensioni geopolitiche, dell'annunciato inasprimento della politica commerciale statunitense.
Nell'area dell'euro la crescita economica si è indebolita nel corso del 2024, penalizzata dalla scarsa vivacità di consumi e investimenti e dalla flessione delle esportazioni.
Gli esperti dell'Eurosistema hanno recentemente rivisto al ribasso le previsioni di crescita dell'area, collocandole sopra l'1 per cento all'anno nel triennio 2025-27 con un'inflazione al 2 per cento, obiettivo della Banca centrale europea.
A livello monetario a dicembre 2024 la BCE ha tagliato i tassi di interesse di riferimento di ulteriori 25 bps; i mercati si attendono una nuova riduzione di circa 75 bps nel corso del 2025. Nonostante il graduale allentamento della politica monetaria, la dinamica del credito nell'area dell'euro rimane comunque modesta, in un contesto di elevata incertezza e di debolezza della domanda.
Anche in Italia il 2024 si è chiuso con un certo grado di debolezza risentendo, come nel resto dell'area dell'euro, della persistente fiacchezza della manifattura e del rallentamento dei servizi. Nelle costruzioni, l'impulso fornito dalle opere del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza è stato in parte neutralizzato dalla contrazione della domanda interna per effetto della decelerazione della spesa delle famiglie e da condizioni per investire che rimangono ad oggi sfavorevoli. Le previsioni indicano una crescita intorno all'1 per cento in media nel triennio 2025-2027[1]. Prosegue l'aumento dell'occupazione pur tra segnali di indebolimento del mercato del lavoro. L'inflazione è rimasta al di sotto del 2 per cento grazie al calo dei prezzi dei beni energetici. L'allentamento della politica monetaria della BCE si sta trasmettendo al costo del credito anche se, a fronte della debolezza degli investimenti, rimane modesta la domanda di finanziamenti da parte delle imprese.
La situazione generale rimane dunque ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza in ragione delle quali le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tiene conto dei possibili, e al momento non quantificabili, effetti derivanti da un eventuale peggioramento della generale situazione macroeconomica.

[1] Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2025.

Immobiliare

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e di locazione. A seconda della localizzazione e delle specifiche proprie degli immobili, i prezzi seguono l'andamento del ciclo con diversa intensità.
I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli possono essere ricondotti a:

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

Nel corso del 2024 il mercato immobiliare italiano è stato caratterizzato da una concentrazione dell'interesse verso immobili di alta qualità e strategicamente posizionati, con una crescente attenzione agli aspetti ESG e a operazioni di riqualificazione.

Il contesto macroeconomico ha visto l'aumento dei tassi di interesse e una crescita dei rendimenti prime, ma la recente riduzione dei tassi da parte della BCE ha migliorato le condizioni di finanziamento, rendendo il mercato più attraente.

Il mercato degli uffici ha confermato la sua leadership, con particolare attenzione alle zone ben posizionate e a immobili nuovi o ristrutturati di alta qualità. Per il proseguo si prevede una maggiore attività di investitori internazionali focalizzata su uffici di grado A, con attenzione agli standard ESG. In particolare, tra gli aspetti più rilevanti per futuro vi saranno la riqualificazione e l'upgrade tecnologico degli asset. Per quanto riguarda la riqualificazione si rende necessaria una forte accelerazione, in quanto nelle principali città del mondo la maggior parte degli edifici direzionali oggi esistenti sarà ancora in uso nel 2050, che garantirà, tra l'altro, una considerevole riduzione dei costi dell'energia a parità di superfici. Anche la tecnologia avrà un ruolo chiave in un contesto in cui gli spazi vengono utilizzati in modo sempre più dinamico. In tale contesto si accentuerà la separazione tra i mercati di uffici prime e non prime: l'interesse di investitori e domanda continuerà ad orientarsi su spazi con *location* eccellenti e ben collegate, anche in ragione del consolidamento di modelli di lavoro ibridi, sulla flessibilità degli spazi lavorativi e sulle caratteristiche di sostenibilità (energetica e sociale) degli edifici. E proprio la vivibilità degli spazi sarà un fattore determinante per l'assorbimento degli spazi dei nuovi edifici direzionali, rendendo tra l'altro premianti certificazioni che tengono conto del benessere degli occupanti.

Il segmento retail, partendo da un livello post pandemia di bassissime quantità, ha registrato un aumento significativo degli investimenti, come anche la logistica, che ha mantenuto buone performance confermandosi una delle asset class più resilienti.

Il settore ricettivo ha continuato ad attrarre l'interesse degli investitori con strategie orientate non solo verso i prodotti *core* ma anche verso nuove tipologie di asset *value-add*.

Tra le asset class emergenti, i data center sono quelle di maggior interesse assoluto, pur richiedendo investimenti significativi in infrastrutture energetiche.

Per il 2025, le prospettive sono positive anche per effetto dell'attesa di ulteriori riduzioni dei tassi di interesse (che da sempre sono correlati alle aspettative di rendimento degli immobili), con una prevista maggiore attività di investitori internazionali focalizzata su uffici di grado A, logistica, hotel e asset class alternative come data center, living e healthcare.

Perché gli investimenti immobiliari possano crescere in modo stabile e duraturo sono certamente auspicabili una prosecuzione del recente miglioramento delle condizioni di accesso al credito e una fiscalità non penalizzante.

Intrattenimento

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità anche se il settore più specifico dell'intrattenimento dal vivo presenta frequenti e significativi segnali di anti-ciclicità.
Nonostante l'attuale situazione macroeconomica caratterizzata da una crescita economica ancora incerta in ragione delle possibili evoluzioni della situazione geo-politica (conflitti in Ucraina e Medio-Oriente) nonché delle tematiche che attualmente caratterizzano il contesto macroeconomico, tra le quali le politiche protezionistiche, il settore ha consuntivato una eccellente performance, superiore a quella dello scorso esercizio che aveva registrato una piena ripresa delle operazioni con dei livelli di attività superiori al periodo pre pandemia.

La realizzazione di nuove strutture da parte di operatori internazionali correlate tra l'altro all'aggiudicazione da parte di Milano Cortina delle Olimpiadi invernali del 2026 rappresenta infine un fattore da considerare in ottica di prospettive di medio termine.

Arte e Cultura

Il 2024 si conferma come il secondo anno di performance negative dopo i record di fatturato del 2022. L'inasprimento dei due maggiori conflitti bellici, le incertezze dovute ai 50 paesi chiamati al voto e un quadro macroeconomico sostanzialmente simile al 2023, hanno raffreddato la domanda globale di beni da collezione. Inoltre, la forte attenzione verso il settore tech e AI ha ridimensionato ulteriormente le quote di capitali disponibili verso altri possibili mercati come quello dell'arte.
Dal punto di vista geopolitico, New York si conferma centro il nevralgico del settore ma la nuova amministrazione americana potrebbe influenzare negativamente il mercato a causa delle nuove politiche commerciali annunciate. I dazi estesi all'importazione di opere d'arte e i pesanti tagli alle istituzioni culturali danneggeranno il settore, tuttavia, i benefici fiscali per le fasce più abbienti potrebbero impedire che tale fenomeno impatti sui valori del mercato artistico in modo significativo.
Ad oriente la domanda rimane più stabile, soprattutto grazie agli investimenti delle grandi major tesi a rafforzare la propria presenza ad Hong Kong, malgrado il collezionismo cinese risenta fortemente delle limitazioni sui flussi di capitali verso l'estero.
Il contesto europeo soffre particolarmente rispetto alle aree geografiche appena nominate a causa di una politica fiscale sempre più frammentata e ulteriormente affaticata dopo l'uscita della gran Bretagna dall'Europa. La Francia, in controtendenza rispetto agli altri paesi unitari, accresce le proprie quote di mercato, ancora minori rispetto a Londra ma in aumento grazie alla riduzione dell'iva al 5,5%, la più bassa in Europa, e gli ingenti investimenti di gallerie e fiere internazionali sulla capitale, come, ad esempio, il felice sodalizio tra ArtBasel e ParisPlus, oggi ArtBasel Paris, la quale torna nella storica cornice del Gran Palais.
Il Medio Oriente, in particolare la penisola arabica, sta emergendo come un nuovo centro per le aste d'arte. Christie's ha annunciato di aver ottenuto la licenza commerciale per

l’Arabia Saudita, diventando la prima casa d’aste internazionale con una sede permanente a Riyadh. Anche Sotheby's ha aperto la sua prima sede in Arabia Saudita nel febbraio 2025, debuttando con un’asta dedicata al moderno e contemporaneo. Parallelamente, si registra un numero crescente di aste dedicate ad artisti mediorientali e della Penisola Arabica, soprattutto nel mercato inglese.
Emerge dunque un quadro particolarmente aspro per gli operatori del settore, i quali registrano un calo globale complessivo del 26,2% da sommarsi alla flessione del precedente anno. Per corollario i collezionisti sono più restii nell’acquisto e soprattutto attuano strategie più conservative, prendendo tempo, aspettando un momento più florido e ricettivo dei mercati per liquidare i loro beni di elevato pregio. In tal senso si configura per i players del settore, specialmente nel secondo mercato, difficoltà nel proporre opere di indiscusso valore, capaci di attrarre compratori internazionali.
La crisi acclarata del comparto, ben esemplificata dall’acquisizione di una quota di minoranza dal valore di 1 miliardo della celebre casa d’asta Sotheby's da parte di ADQ fondo sovrano di Abu Dhabi, polarizza il mercato, rafforzando le grandi realtà a discapito delle piccole e medie imprese, prime tra tutte le gallerie.
Il mercato delle vendite private, che aveva registrato un'impennata post-Covid, oggi si configura come un canale indispensabile per le vendite, pari a un valore di 1,4 miliardi di dollari per Sotheby’s (+17% rispetto il 2023) e di 1,5 miliardi di dollari per Christie’s (27,0 % del fatturato totale, +41% rispetto il 2023).
Negli ultimi anni gli artisti italiani hanno registrato un costante decremento, ben dimostrato dalle vicende di mercato connesse all'appuntamento londinese delle *Italian Sales*; un fenomeno avviato nel 2018 con la cancellazione dell’asta da parte di Sotheby’s, che ha integrato le opere italiane nelle aste di "Post-War e Contemporary Art", e con il cambiamento del calendario da parte di Christie’s, che ha spostato l'asta a Parigi a causa delle nuove dinamiche post-Brexit. Nel biennio del 2014 – 2015, storicamente tra i migliori per il panorama italiano, con 49 lotti in asta tutti italiani e il 100% degli incanti venduti, per un totale di 50 milioni di euro, si è passati al 2024, con l’asta “Avant – garde(s) including Thinking Italian”, organizzata da Christie’s, ad un fatturato totale di 51 milioni di euro per un totale di 53 lotti di cui solamente 19 italiani (36%), per un’aggiudicazione complessiva di poco più di 15 milioni di euro. In dieci anni il comparto nazionale ha perso all’estero il 60% in termini di lotti proposti e il 70% di fatturato. Più in generale, nel 2024 gli artisti italiani nelle aste di arte moderna e contemporanea rappresentano solo il 6-7% dei lotti, con una percentuale che arriva al 9% nei cataloghi di Christie’s.
I principali artisti italiani nel 2024 sono stati Lucio Fontana (17 passaggi per 12.609.764 €) e Alighiero Boetti (21 passaggi per 7.878.241 €), seguiti da Piero Manzoni, Mario Schifano, Giorgio de Chirico, Alberto Burri, Mimmo Rotella ed Enrico Castellani. Si osserva un forte interesse internazionale per i grandi nomi del secolo scorso, e una particolare attenzione verso gli artisti dell'Arte Povera, come testimoniato dalla grande mostra dedicata alla Bourse de Commerce di Parigi nel novembre 2024. Un’eccezione notevole è rappresentata da Maurizio Cattelan, tra i pochi artisti italiani con una presenza significativa non solo in Europa ma anche oltreoceano. La sua opera *Comedian*, venduta da Sotheby’s per 6,2 milioni di dollari, è tornata in asta dopo la vendita iniziale a ArtBasel Miami nel 2019, dove era stata venduta tra i 120.000 e i 150.000 dollari.
Rispetto al mercato nazionale, nel segmento degli *Old Masters*, si continua a osservare una severa contrazione dei prezzi. Mentre le opere di alta qualità, considerate "Trophy Asset" di valore museale, vedono un incremento, al contrario, quelle di media e bassa qualità subiscono un forte ribasso. Ciò è dovuto anche ad un cambiamento nei gusti dei collezionisti, che ora preferiscono altri soggetti, come testimonia il calo di interesse per nature morte, paesaggi e battaglie. Inoltre, il cambiamento generazionale e culturale, con l’ingresso di nuovi collezionisti provenienti da diverse culture, sta influenzando il mercato. Di conseguenza, il turnover dei segmenti relativi nelle case d'asta è diminuito, e le opere di alta qualità sono sempre più scarse.

Per quanto riguarda l'Ottocento, il mercato ha visto una riduzione delle transazioni significative. Le aste italiane offrono sempre meno opere di rilevanza, molte delle quali sono ormai conservate in istituzioni permanenti. I collezionisti, scoraggiati dai prezzi inferiori rispetto al passato, tendono a non immettere opere di alto livello sul mercato, e quelli più esigenti si rivolgono ai commercianti, che presentano opere selezionate nelle fiere di antiquariato, ma a prezzi più alti rispetto a quelli delle aste.
Nonostante le difficoltà descritte, il mercato delle aste italiano è rimasto relativamente stabile tra il 2023 e il 2024, con alcuni risultati positivi, nonostante la complessa macchina burocratica statale e le stringenti normative sulla tutela delle opere d'arte. Inoltre, il mancato abbassamento dell'IVA continua a penalizzare l'intero settore.
Le migliori performance sono state registrate dalla casa d'aste Bolaffi, che per il secondo anno consecutivo ha ottenuto il miglior risultato, con un fatturato totale di 42,6 milioni di euro, anche grazie alla diversificazione dei segmenti di numismatica e filatelia. Cambi casa d'aste ha realizzato un fatturato di 41,2 milioni di euro, grazie all'apporto dei dipartimenti di dipinti e disegni antichi e ai record ottenuti nelle aste dedicate alla pittura dell'Ottocento, con opere di Angelo Morbelli e Pellizza da Volpedo, e all'apporto dato dal dipartimento del luxury.
Nel 2024, le fiere d'arte, dopo il ritorno al calendario "canonico" degli eventi artistici a seguito della pandemia, continuano a essere un asset strategico fondamentale per gli operatori del settore. Sempre più orientate verso esperienze immersive e coinvolgenti, queste manifestazioni puntano a catturare l'attenzione di un pubblico che non cerca solo opere da acquistare, ma anche esperienze culturali di valore. Tuttavia, quest'anno si è osservato un atteggiamento di cautela negli acquisti, con una minore propensione all'acquisto impulsivo da parte dei collezionisti, nonostante la buona affluenza registrata alle principali manifestazioni internazionali, come illustrato di seguito.
Nel 2024, la fiera leader del contemporaneo, Art Basel Basilea, ha ospitato 285 gallerie e oltre 91.000 visitatori (+11%). Il primo giorno di inaugurazione ha visto la vendita di *Sunflower* di Joan Mitchell per 20 milioni di dollari, promossa da David Zwirner. Inoltre, la fiera ha ospitato il terzo appuntamento di Art Basel a Parigi, dal 18 al 20 ottobre, con 195 gallerie e un incremento del 27% rispetto all'anno precedente. L'evento, che, come detto, per la prima volta si è tenuto nel Gran Palais, ha visto transazioni multimilionarie come la vendita di un ragno di Louise Bourgeois per 20 milioni di dollari da Hauser & Wirth. White Cube ha venduto un'opera di Julie Mehretu per oltre nove milioni di euro. Anche se il clima è rimasto cauto, l'interesse per le artiste donne è cresciuto, mentre gli artisti affermati hanno mantenuto prezzi stabili. Gli artisti emergenti hanno risentito maggiormente della cautela del mercato.
Anche a Frieze London, che si è svolta nel mese di ottobre con 165 gallerie partecipanti, sono state registrate vendite plurimilionarie, tra cui quella di un'opera di Arshile Gorky venduta da Hauser & Wirth per 8,5 milioni di dollari. Tuttavia, la maggior parte delle transazioni si è concentrata in due fasce di prezzo più basse: 400-600 mila dollari e fino a 100 mila dollari. Questo ridimensionamento dei prezzi ha permesso agli espositori di ottenere un volume di affari soddisfacente, attirando numerosi acquirenti di fascia media. Al contrario, Frieze Masters ha proposto opere a prezzi molto elevati, che spesso non hanno trovato acquirenti.
Nel frattempo, TEFAF Maastricht, fiera dedicata agli *Old Masters*, ha concluso con risultati positivi nel 2024, registrando una crescita del 19% rispetto al 2023. Con 270 espositori e circa 50.000 visitatori, l'esposizione ha visto vendite milionarie fin dal primo giorno, tra cui una coppia di dipinti fiamminghi venduti per 3 milioni di euro da Kunsthandel P. de Boer.

Rischi connessi all'attività specifica

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

Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Bastogi sono soggette alla normativa in materia di edilizia, urbanistica e ambientale nonché alla normativa applicabile in materia di locazioni, appalti e rapporti con la pubblica amministrazione.
Eventuali mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare la necessità di un incremento degli investimenti e/o un aggravio dei costi con conseguenti effetti negativi sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo. Inoltre, eventuali mutamenti della normativa in materia urbanistica potrebbero influire negativamente sui progetti immobiliari nelle aree di proprietà.

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

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

I mercati delle materie prime possono presentare dinamiche differenti in base alle peculiari caratteristiche di ciascuno di essi.
Nell'ambito delle specifiche attività di sviluppo immobiliare che sono caratterizzate da progetti di lungo termine eventuali dinamiche originate dai fattori di rischio sopra riportati, possono avere un impatto sui costi di edificazione e dunque sulla marginalità dei progetti.

Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare - La valutazione dei progetti di sviluppo immobiliare si è basata, storicamente, su criteri di tipo edilizio-urbanistico, rispondenti prevalentemente a logiche di attrattività commerciale degli edifici e del sito di pertinenza dei medesimi. La crisi climatico-ecologica a livello planetario, nonché in linea più generale il crescente *focus* sui temi di sostenibilità, ha generato un'integrazione di prospettiva, per cui la qualità di un immobile viene sempre più valutata anche in rapporto al suo potenziale impatto sull'ambiente esterno. Nei progetti di sviluppo immobiliare risulterà dunque maggiormente critico, come rischio/opportunità, il potenziale impatto degli edifici sull'ambiente in relazione all'utilizzo delle risorse idriche ed energetiche, alla produzione di CO_2 e al ciclo di vita dei materiali nonché il potenziale impatto sociale in relazione alla qualità della vita e dell'ambiente e quindi al benessere degli utilizzatori che usufruiscono degli spazi pubblici e privati generati dalle operazioni immobiliari.
Tutti gli edifici realizzati dal Gruppo negli ultimi anni hanno ottenuto importanti certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e di qualità della vita degli

occupanti, tra cui LEED e WELL, livelli Gold e Platinum. Particolare attenzione è stata posta al progetto degli spazi asserviti all'uso pubblico.
Tali elementi costituiscono per Bastogi un fattore rilevante al fine della creazione di valore nel medio-lungo periodo anche in ragione del fatto che la maggioranza degli investitori ha recentemente dichiarato che in futuro acquisirà solo immobili con certificazioni ESG e provvederà a ricostituire i portafogli in ottica di sostenibilità ambientale.

Rischi di natura finanziaria

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

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

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

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

Rischio di tasso di interesse - Il Gruppo ha in essere una strategia volta a ridurre il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari a lungo termine in essere.
Alla data di riferimento, a copertura del rischio di variabilità di tasso di una porzione del debito finanziario derivante dalla vendita e retro-locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori 2000 ha in essere un contratto di Fix Payer Swap Step-up con valore nozionale al 31 dicembre 2024 di 16,6 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1° gennaio 2020). Da un punto di vista contabile il contratto è valutato come strumento di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.
Inoltre, sempre con riferimento alla controllata Milanofiori 2000, nel corso dell'esercizio sono invece giunti a scadenza i tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato.
Infine, nel corso dell'esercizio la controllata Frigoriferi Milanesi ha stipulato due contratti derivati (interest rate swap e interest rate CAP) a copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse del nuovo mutuo ipotecario per importi nozionali complessivi di 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
Pertanto, al 31 dicembre 2024 non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio per complessivi 60,1 milioni di euro.

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

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

Bastogi spa

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 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.

Risultato d'esercizio

L'esercizio al 31 dicembre 2024 si chiude con un sostanziale pareggio economico (utile complessivo di 0,1 milioni di euro rispetto a una perdita di 3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023). Il miglioramento è principalmente attribuibile alla valutazione delle interessenze nelle partecipate che ha registrato un utile di per 1,9 milioni di euro rispetto a una perdita

di 2,5 milioni al 31 dicembre 2023 in ragione di un recupero di valore di alcuni beni immobiliari rispetto all'esercizio precedente.
Da un punto di vista operativo il margine operativo netto migliora di 0,7 milioni di euro passando da una perdita di 2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2023 a una perdita di 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024 in ragione di alcune sopravvenienze attive.

Le imposte sono positive di 1 milione di euro rispetto a 2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2023 in ragione dei benefici di utilizzo delle perdite fiscali originate nell'ambito del consolidato fiscale.

Nel 2024 il capitale investito si è ridotto da 137,5 milioni di euro a 135 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio è negativa per 3,2 milioni di euro, rispetto a 5,4 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è pari a 131,8 milioni di euro rispetto a 132,2 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo d'esercizio e alla distribuzione di dividendi avvenuta nel corso dell'anno.

Conto economico riclassificato di Bastogi spa

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2024	31 dic 2023
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**1.552**	**1.005**
Costi per servizi	(1.790)	(1.829)
Costi del personale	(984)	(972)
Altri costi operativi	(198)	(302)
Margine Operativo Lordo	**(1.420)**	**(2.098)**
Ammortamenti e svalutazioni	(146)	(173)
Margine Operativo Netto	**(1.566)**	**(2.271)**
Risultato da interessenza nelle partecipate	1.865	(2.544)
Risultato della gestione finanziaria	(1.139)	(1.117)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	0
Imposte	958	2.225
Utile / (Perdita) dell'esercizio	**118**	**(3.707)**
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(12)	8
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	**106**	**(3.699)**

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Bastogi spa

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Immobili, impianti e macchinari	626	764
Investimenti immobiliari	0	0
Avviamento ed altre attività immateriali	2	5
Partecipazioni	180.537	178.666
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	23.327	22.288
(Altre passività correnti e non correnti)	(70.305)	(65.014)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	**135.009**	**137.531**
PATRIMONIO NETTO	**131.788**	**132.160**
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(327)	(81)
Crediti finanziari correnti	0	0
Debiti verso banche	1.378	1.880
Passività da leasing	362	246
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	**1.413**	**2.045**
Debiti verso banche	1.304	2.702
Passività da leasing	504	624
Altre passività finanziarie	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	**1.808**	**3.326**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**3.221**	**5.371**
FONTI DI FINANZIAMENTO	**135.009**	**137.531**

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Risultato dell'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio d'esercizio della Capogruppo	**118**	**131.788**
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	-	(147.305)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	6.344	-
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(63)	159.592
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio Netto	(158)	1.859
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e	0	(126.367)
Effetto fiscalità anticipata/differita	1.532	16.785
Altre	(495)	(1.126)
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	**7.278**	**35.226**

Principali società del Gruppo

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

Immobiliare

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

Cessione delle quote del Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Nel mese di dicembre 2024 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto tutte le quote detenute nel Fondo; ciò ha determinato la cancellazione di tutti gli impegni assunti verso lo stesso. Gli effetti economici ante imposte dell'operazione, riflessi nel bilancio consolidato del gruppo Bastogi, sono positivi per 3,5 milioni di euro.

Acquisto del 25% del capitale sociale di Immobiliare Cascina Concorezzo s.r.l. in liquidazione

Nel mese di novembre 2024 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha acquistato una interessenza del 25%, costituita da partecipazione e quota di finanziamento soci proporzionale, nella joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione, incrementando così la propria quota di partecipazione dal 50% al 75%. Il corrispettivo complessivo dell'operazione di acquisto di partecipazione e finanziamento soci è pari a 0,75 milioni di euro e prevede un pagamento dilazionato. Successivamente all'acquisto i soci hanno provveduto a ricapitalizzare la società, operazione prodromica alla revoca dello stato di liquidazione. Per effetto dell'acquisizione del controllo, a partite dal quarto trimestre 2024 la società è oggetto di consolidamento integrale nel bilancio consolidato di Gruppo.

Rimborso anticipato di linee chirografarie

Nel mese di dicembre 2024, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rimborsato anticipatamente, anche con l'ausilio della Capogruppo, linee chirografarie per complessivi 6,1 milioni di euro, di cui 3,3 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2024 e 2,8 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2025. L'operazione non ha generato effetti economici significativi sul bilancio consolidato del gruppo Bastogi.

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo - Progetto Milanofiori Nord (partecipate al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

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. 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.

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. Complessivamente, a livello di bilancio consolidato, il perfezionamento delle suddette operazioni ha generato per il Gruppo Bastogi un onere netto ante imposte di 1,2 milioni di euro. Al 31 dicembre 2023 il Gruppo aveva stimato un possibile onere futuro per complessivi 1,5 milioni di euro, poi ridotto di 0,3 milioni di euro (principalmente attribuibili alla cessione dei posti auto) al perfezionamento degli accordi.

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 220 bps). 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).

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.

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

Camabo detiene la partecipazione in Infrafin (controllata al 100%) che è proprietaria di un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda (originari potenziali 325.500 mq, ora ridotti a 310.000 mq) situata nel Comune di Rozzano (Milano).
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 Infrafin aveva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un periodo di esclusiva oneroso fino al 30 aprile 2024, poi protrattosi fino al 31 gennaio 2025.
Successivamente a tale scadenza, nel mese di febbraio 2025, Infrafin ha concesso a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale, un nuovo diritto di esclusiva oneroso fino al 31 marzo 2025. Al momento le trattative proseguono senza vincoli di esclusiva.

Intrattenimento

Forumnet (partecipata da Bastogi al 100%)

Nuovo contratto di titolazione del Forum di Assago con Unipol

Nel corso dell'esercizio 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.

Nuovo finanziamento ipotecario di liquidità

Nel mese di dicembre 2024 la controllata Forumnet ha sottoscritto un finanziamento ipotecario di liquidità a valere sull'immobile Unipol Forum per complessivi 6 milioni di euro. Il finanziamento ha una durata di 90 mesi *amortizing* con scadenza nel mese di giugno 2032. Il tasso di riferimento è l'Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 400 bps.
Il finanziamento è inoltre assistito da una garanzia fidejussoria della Capogruppo.

Arte e Cultura

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.

Partecipazioni non consolidate

Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs (partecipato da Milanofiori Sviluppo al 22,1%)

Nell'agosto 2022, nel contesto dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% Fondo Fleurs, veicolo che ha acquisito i menzionati immobili. Il Fondo Fleurs è un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da Generali Real Estate Sgr, primario operatore internazionale. Nel corso del 2023 Milanofiori Sviluppo ha venduto a Inarcassa una quota del 6,1% del fondo, riducendo la propria partecipazione al 22,1%.
Oltre a Milanofiori Sviluppo e Inarcassa, la compagine sociale del Fondo Fleurs è costituita dal Fondo Toscanini, che fa riferimento a Generali Real Estate, e dalla Fondazione EMPAIA, Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura, con quote paritetiche del 35,9%.
Le attività del Fondo sono riferite principalmente ai sopra menzionati immobili, mentre le passività sono riferite alle linee di credito concesse al Fondo dal sistema creditizio per finanziare gli acquisti.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Immobiliare

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

Finanziamento ipotecario a valere su una porzione dell'immobile di Latina

Il 25 marzo 2025 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un finanziamento ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere sulla porzione dell'immobile di Latina non oggetto di contratto di vendita e retrolocazione. Il finanziamento ha durata di 15 anni con scadenza il 25 marzo 2040, prevede un tasso di interesse variabile parametrato all'euribor con scadenza 3 mesi (con *floor* a zero) oltre uno spread di 250 bps. Il finanziamento ipotecario è inoltre assistito da una garanzia fidejussoria della capogruppo Bastogi.

L'Orologio (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Risarcimento danni per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano

Sulla base della sentenza della Corte d'Appello di Milano del 9 ottobre 2024 (pubblicata il 29 ottobre 2024), il 28 marzo 2025 la Prefettura di Milano – Ufficio Territoriale del Governo, per conto del Ministero dell'Interno, ha corrisposto alla società controllata L'Orologio, proprietaria di un immobile in via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo, l'importo di 3 milioni di euro a titolo di risarcimento danni per il protrattosi mancato sgombero negli anni dell'immobile stesso. Rimanendo pendenti, alla data della presente relazione, i termini per il ricorso in Cassazione, il Gruppo ha sospeso la contabilizzazione dei relativi effetti economici. Per maggiori informazioni si veda la sezione "Cenni sui principali contenziosi in essere".

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 rischio di inasprimento di politiche commerciali protezioniste e dai sempre elevati rischi di natura geo-politica (in particolare in Europa e Medio Oriente), con conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese.

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 gli approfondimenti in merito all'ipotesi di insediamento su parte dell'area di un complesso terziario digitale.

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

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 "Rischio di continuità aziendale".

Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 47 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024.

Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)

Nel corso dell'esercizio 2024 Bastogi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate. Queste operazioni hanno principalmente riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle Note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 37 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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[2] della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al 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,*

[2] I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.
A) Maredolce spa (di seguito "Maredolce") e l'avv. Vincenzo La Rosa, proprietari ciascuno di una quota pari al 50% pro indiviso dell'immobile adibito all'esercizio del "Cinema Teatro Empire" (sito in Roma, V.le R. Margherita 29/35, Via Arno 61 e Via Garigliano 19: di seguito "Cinema Empire"), con scrittura privata in data 1 dicembre 1975 hanno concesso in locazione il Cinema Empire alla Cinecattolica Induco srl (di seguito "Cinecattolica"). Il Contratto di locazione prevedeva, fra l'altro, che la locazione sarebbe cessata, senza obbligo di disdetta o di messa in mora, il 31 marzo 1990.
B) Nel corso della locazione - periodo compreso tra l'1 dicembre 1975 ed il 31 marzo 1990 - la società conduttrice (Cinecattolica) e la società comproprietaria al 50% del Cinema Empire (Maredolce), sono confluite in un unico soggetto giuridico per effetto delle operazioni societarie qui descritte per sommi capi:
- dapprima Cinecattolica si è trasformata da srl in spa e ha modificato la propria denominazione sociale in Mondialcine spa (di seguito "Mondialcine");
- successivamente, Maredolce è stata fusa per incorporazione nella società Cinestella spa (di seguito "Cinestella");
- Cinestella, a sua volta, è stata fusa per incorporazione nella Mondialcine.

Le predette vicende societarie hanno fatto sì che Mondialcine sia divenuta al contempo comproprietaria (per la quota del 50%) dell'Empire e conduttrice dello stesso.
C) Successivamente al 31 marzo 1990, data di cessazione del rapporto di locazione, Mondial7cine ha continuato di fatto ad occupare i locali del Cinema Empire, protraendo l'esercizio della propria attività fino al 20 giugno 1991, data in cui ha stipulato con Safin Cinematografica spa (di seguito "Safin") un contratto di affitto di ramo d'azienda che includeva la gestione di alcune sale cinematografiche, tra cui il Cinema Empire; la durata di tale contratto veniva stabilita in 9 anni a decorrere dal 1 luglio 1991, e così fino all'1 luglio 2000.
D) Con due distinti atti pubblici del 7 ottobre 1994 Mondialcine ha stipulato i seguenti contratti:
- contratto di vendita con il quale Mondialcine ha ceduto a G.C. Cinema Spettacolo srl (poi divenuta Circuito Gestioni Cinematografiche e Sviluppo S.r.l., di seguito "C.G.C.S.") la propria quota di proprietà - pari al 50 % pro indiviso - del Cinema Empire;
- contratto di cessione di ramo d'azienda con il quale Mondialcine ha ceduto alla Teseo Cinema srl (di seguito "Teseo") il ramo di azienda avente ad oggetto la gestione di alcune sale cinematografiche, tra cui il Cinema Empire, salvo il godimento del medesimo ramo d'azienda da parte dell'affittuaria Safin fino alla scadenza contrattuale dell'1 luglio 2000 (v. sopra, punto 3).

E) Successivamente, con atto del 27 novembre 1996, Mondialcine è stata incorporata per fusione in Bastogi, la quale è divenuta titolare di tutti i rapporti sostanziali e processuali di cui era parte Mondialcine.
F) Il 1° dicembre 2009, a seguito del fallimento delle società appartenenti al Gruppo Cecchi Gori che fino ad allora avevano detenuto il cinema Empire (ovvero, Safin e Teseo Cinema), la C.G. Cinema ha concesso la gestione del Cinema Empire al Gruppo Ferrero, tramite la società Mediaport S.r.l.
G) Il 30 settembre 2013, a seguito di travagliate negoziazioni iniziate nel 2010, si è perfezionato l'acquisto della proprietà del cinema Empire, sia come complesso aziendale sia dei relativi beni immobiliari, in capo alla Eleven Finance S.r.l del Gruppo Ferrero.
H) Il 9 ottobre 2015, infine, si è compiuta la fusione per incorporazione della C.G.C.S. e della Mediaport nella società Eleven Finance.
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.

per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda (2.11.2002) ex art. 1283 C.C. in favore delle parti ricorrenti [i.e. le sigg.re Emilia e Aveline La Rosa]", oltre al pagamento delle spese processuali.
Bastogi ha provveduto al pagamento integrale, in favore delle sigg.re La Rosa, degli importi indicati in sentenza.

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

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

La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 4614 del 2 marzo 2011, ha dichiarato tardivo l'appello, compensando le spese di giudizio tra le parti.
A seguito della proposizione di ricorso per Cassazione, la sentenza d'appello è stata cassata (sentenza n. 3013 del 17 febbraio 2016), con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.

Bastogi, nelle more del procedimento dinanzi alla Corte di Cassazione, ha appreso che l'immobile è entrato a far parte del circuito di sale cinematografiche gestito dalla società Mediaport Cinema srl; sulla base di tale fatto, Bastogi ha diffidato Mediaport a restituire l'immobile alla Signora La Rosa.
Rimasta la diffida priva di riscontro, Bastogi ha deciso di intraprendere un giudizio finalizzato a ottenere il rilascio dell'immobile da parte della Mediaport e, in ogni caso, la condanna di Mediaport a tenere manlevata la Bastogi da qualsiasi pregiudizio riconducibile al protrarsi della situazione determinatasi.
Mentre Bastogi si accingeva a chiedere la notifica dell'atto di citazione già predisposto nei confronti di Mediaport, la signora La Rosa, con ricorso ex art. 447-bis e 414 c.p.c. notificato il 10 febbraio 2014, ha convenuto la Bastogi avanti al Tribunale di Roma chiedendo la rifusione degli asseriti danni dovuti alla mancata restituzione della quota indivisa dell'immobile dal 20 settembre 2002.
Bastogi si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto della domanda e formulando nei confronti di Mediaport e G.C. Cinema una domanda di manleva. La consulenza tecnica disposta in corso di causa, volta ad accertare il canone al quale commisurare l'indennità connessa alla mancata restituzione dell'immobile, si è conclusa con il deposito, il 6 luglio 2015, di relazione contenente un stima di detto valore pari a circa 0,7 milioni di euro.
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 detentrice 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 detentrice 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. Con ordinanza del 5 dicembre 2024 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso di Bastogi e dichiarato inammissibile il controricorso degli eredi della Sig.ra La Rosa.

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 impugnate 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 ed è stata dichiarata la cessazione della materia del contendere con sentenze della Corte d'appello, rispettivamente in data 17 ottobre e 5 dicembre 2024; per quanto riguarda la causa Eredi Agnolucci, la Corte d'Appello di Firenze ha formulato proposta conciliativa e la causa è stata rinviata all'8 maggio 2025 per la discussione finale, là dove le parti non addivengano alla conciliazione;

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 5 giugno 2025 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. Il giudizio è stato 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 l'esecuzione delle sentenze e il rilascio dell'immobile abusivamente occupato.

Ad oggi sono stati effettuati 131 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della Forza Pubblica, pur regolarmente richiesta e avvisata.
La data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 15 maggio 2025.
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 che, per effetto del ritardo nell'esecuzione della sentenza, L'Orologio srl non avesse diritto ad un risarcimento del danno da responsabilità extracontrattuale, ma al più ad un indennizzo (da atto lecito lesivo) ai sensi della legge Pinto.
L'Orologio srl ha appellato la sentenza di primo grado. La Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 2282/2024, pubblicata in data 29 ottobre 2024, ha accolto parzialmente l'appello de L'Orologio srl - accertando l'illeceità della condotta omissiva del Ministero dell'Interno (confermando invece la carenza di legittimazione passiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri). Per l'effetto, ha accolto la richiesta risarcitoria formulata dalla società in primo grado nei confronti del Ministero dell'Interno, seppure in misura inferiore al petitum.
In particolare, la Corte d'Appello ha ritenuto di non procedere ad una liquidazione analitica del danno e di non recepire le conclusioni raggiunte dal CTU nel giudizio di primo grado, ed è pervenuta ad una liquidazione equitativa, stabilendo l'ammontare del risarcimento in euro 3.039.150,00, oltre interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza al saldo.
Nessuna delle parti ha notificato la sentenza, dunque il termine per il ricorso in Cassazione scadrà il 29 aprile 2025.
Il Ministero dell'Interno, ricevuta la notifica del titolo esecutivo, ha inoltre adempiuto spontaneamente al pagamento dell'importo oggetto di condanna.

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 in relazione ai profili di naming e manutenzioni ("CTU naming" e "CTU manutenzioni").
Con riferimento alla CTU naming, il 7 marzo 2025 il CTU ha trasmesso alle parti e ai relativi consulenti tecnici la bozza preliminare di relazione. Il deposito della consulenza tecnica finale è previsto per il 7 maggio 2025.
La CTU manutenzioni si è invece conclusa il 31 ottobre 2024 con il deposito della relazione definitiva di consulenza tecnica, la quale ha quantificato il costo degli interventi necessari per la rimessione a perfetta funzionalità del Palazzo dello Sport in complessivi Euro 259.613,40 oltre IVA.
L'udienza di discussione di entrambe le CTU è stata fissata al 7 gennaio 2026.

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 dinnanzi 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, poi differita al 12 dicembre 2024.
Nell'ambito delle memorie All Events ha insistito affinché il Giudice, ai sensi dell'art. 273 c.p.c. ovvero dell'art. 274 c.p.c., rimettesse gli atti al Presidente del Tribunale affinché il giudizio di opposizione fosse riunito al giudizio "principale". Il 4 febbraio 2025, il Presidente del Tribunale ha rinviato all'udienza del 7 gennaio 2026, per la riunione dei due giudizi.

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 stata fissata, in modalità cartolare, per il 19 aprile 2024.
Con provvedimento in data 13 maggio 2024, anche in reclamo è stato respinto.

Il contratto di concessione oggetto del giudizio è giunto a scadenza il 30 novembre 2024 e, pertanto, in data 2 dicembre 2024, All Events ha formalmente riconsegnato il Palazzo dello Sport a EUR, senza con ciò rinunciare o nulla concedere rispetto alle pretese avanzate nei giudizi in corso di svolgimento o ad eventuali ulteriori pretese correlate al contratto di concessione, anche con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Altre informazioni

Attività di ricerca e sviluppo

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

Azioni proprie e azioni di società controllanti

Al 31 dicembre 2024 Bastogi detiene 12.315.128 azioni proprie (invariate rispetto al dicembre 2023), pari al 9,96% circa del capitale sociale (invariato rispetto al 31 dicembre 2023). Nel corso dell'esercizio non vi sono stati acquisti e/o cessioni di azioni proprie e/o azioni di società controllanti.

Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari

La "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.bastogi.com/it/relazione-di-corporate-governance/ oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

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

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

Questa parte del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C.
In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.
Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.N.D.C.E.C.)[3]. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi ed agli standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati[4].
Per quanto riguarda gli indicatori di natura ambientale, nel calcolo delle emissioni si considerano solo i fattori di emissione standard, ossia i fattori di emissione dovuti a consumi finali di energia imputabili alle attività delle società del Gruppo. Tra questi, sono stati considerati solo i consumi legati all'attività caratteristica di maggiore impatto ambientale.

[3] C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009. Il documento - scaricabile dal sito www.odcec.roma.it - esamina le modalità con cui determinare ed esporre le "informazioni attinenti all'ambiente e al personale".
[4] In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni della Global Reporting Iniziative (G.R.I), *Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate* (LA) versione 3.1. La Global Reporting Iniziative è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità, che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale (www.globalreporting.org).

I Numeri del 2024	
273	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
120	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
65%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
44%	di donne tra i dipendenti assunti a tempo indeterminato
50%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
43	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
2.755	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2024

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2024		al 31 dicembre 2023	
	personale dipendente	*collaboratori*	*personale dipendente*	*Collaboratori*
Immobiliare	33	6	34	6
Intrattenimento	118	100	94	93
di cui contratti dello spettacolo	*43*		*21*	
di cui intermittenti a chiamata	*13*		*13*	
di cui collaboratori Area Multisport		*95*		*90*
di cui lavoratori interinali	*0*		*0*	
Arte e Cultura	42	7	42	11
di cui intermittenti a chiamata	*0*		*1*	
Altre attività	80	7	73	8
di cui intermittenti a chiamata	*12*		*10*	
Totale personale Gruppo	***273***	***120***	***243***	***118***

Al 31 dicembre 2024, nel Gruppo Bastogi lavorano 273 dipendenti (205 escludendo i contratti dello spettacolo, i lavoratori interinali e gli intermittenti a chiamata) e 120 collaboratori (di cui 16 amministratori con incarichi esecutivi) distribuiti tra la holding e i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.

Il settore intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega l'83% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport dell'Unipol Forum) e il 43% dei dipendenti, dei quali il 36% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 29% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 15% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (12%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (15%), in cui

rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, come Open Care - Servizi per l'Arte.
La maggioranza del personale e dei collaboratori svolge la sua attività a Milano, dove ha sede il maggior numero di società del Gruppo o ad Assago, presso le strutture dell'Unipol Forum, del Teatro Repower, dell'H2C Hotel e del comparto Milanofiori Nord. Altre sedi operative minori si trovano a Roma, Tolentino, Verona e Cagliari.
Il numero complessivo dei dipendenti è in aumento rispetto al 31 dicembre 2023 così come il numero dei collaboratori.

I contratti applicati

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

Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale	**al 31 dicembre 2024 Gruppo Bastogi**	**al 31 dicembre 2023 Gruppo Bastogi**
Tempo Indeterminato	**178**	**169**
di cui donne	*79*	*78*
Tempo Determinato	**95**	**74**
di cui donne	*44*	*35*
di cui intermittenti a chiamata	*25*	*24*
di cui lavoratori interinali	*0*	*0*
di cui contratti spettacolo	*43*	*21*
Totale Personale dipendente	**273**	**243**
Collaboratori in stage	3	6
Collaboratori Area Multisport	95	90
Altri Collaboratori	6	6
Amministratori con incarichi esecutivi	16	16

Al 31 dicembre 2024, il 65% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (l'87% escludendo i contratti dello spettacolo, gli interinali e i contratti a chiamata) e il 35% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata.

La variazione più significativa rispetto all'anno precedente è attribuibile principalmente ai contratti dello spettacolo.

Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta circa il 31% della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore

intrattenimento (79% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.
Sono 3 i collaboratori in stage presenti al 31 dicembre nelle società del Gruppo.

Turn over e mobilità interna

La tabella mostra il dato analitico relativo ai movimenti in ingresso e uscita del personale dipendente del Gruppo nel 2024. Sono esclusi dal conteggio i movimenti relativi a contratti a chiamata e dello spettacolo, che, per la loro particolare natura intermittente o legata alla programmazione stagionale, vengono calcolati a parte.

	anno 2024
Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi	**30**
di cui nuovi assunti a tempo indeterminato	*9*
di cui assunzioni a tempo determinato	*21*
passaggi a tempo indeterminato nell'anno	*12*
Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi	**22**
di cui dimissioni	*7*
di cui fine contratto (tempi determinati)	*3*
di cui licenziamenti	*6*
di cui pensionamenti	*4*
di cui risoluzioni consensuali	*2*
di cui decessi	*0*
Tasso assunzioni (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	***15%***
Turn over in uscita (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	***11%***
Tasso compensazione del turnover (il tasso è negativo se< 100)	***136%***
Tasso stabilità a 1 anno (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	***92%***
Anni di anzianità media	**12**

Nel 2024, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 89% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 50%.
Per quanto riguarda il 2024 si sono registrate 7 uscite per dimissioni volontarie, 3 uscite per termine di contratto, 6 uscite per licenziamento, 4 uscite per pensionamento e 2 per risoluzione consensuale.
Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 9 assunzioni a tempo indeterminato e 21 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 12.
Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 185 i contratti in ingresso e 163 quelli in uscita.

Utilizzo di ammortizzatori sociali

Nel corso del 2024 nessuna società del Gruppo Bastogi ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale).

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori dipendenti

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

La conflittualità interna è storicamente molto bassa, e anche nel 2024 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2024 nelle società del Gruppo Bastogi era presente un solo contenzioso in materia di lavoro.

Salute e sicurezza dei lavoratori

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

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

La tabella evidenzia l'andamento infortunistico del 2024 e del 2023:

Infortuni sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	**2024**		**2023**	
	lavoro	**Itinere**	**lavoro**	**Itinere**
Numero infortuni nell'anno	**3**	0	**1**	1
Giornate perse per infortunio	**98**	0	**34**	18
Indice gravità	**0,27**	0	**0,09**	0,05
Indice frequenza	**7,38**	0	**2,81**	2,81

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

Negli ultimi tre anni sono 5 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 150 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario[5]	**2024**	**2023**
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	**1.186**	**990**
Tasso di assenteismo	**2,3**	**2,1**
Ore straordinario	**12.819**	**9.529**

Nel 2024 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta del 2,3%, in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente. Il tasso è condizionato

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

dalle assenze prolungate per malattia di tre dipendenti che hanno totalizzato circa 305 giorni di assenza, senza i quali il tasso di assenteismo risulterebbe pari al 1,7%. Le ore di straordinario complessive del 2024 sono state 12.819 (9.529 nel 2023), in media 47 (39 nel 2023) ore a persona. Il valore risulta in diminuzione rispetto all'anno.

La valorizzazione delle persone e delle professionalità

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo per inquadramento, livello di istruzione e fasce di età al 31 dicembre 2024. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2024	immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
Inquadramento					
Dirigenti	6	2	3	3	14
Quadri	8	6	2	6	22
Impiegati	17	43	31	44	135
Operai	2	11	6	15	34
Titolo di studio					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	14	17	20	17	68
Diploma media superiore e istituti professionali	15	40	18	44	117
Diploma media inferiore e elementare	4	5	4	7	20
Fasce età e dinamiche generazionali					
Età < 30 anni	1	10	4	17	32
Età compresa tra 30 e 50 anni	9	26	24	20	79
Età > 50 anni	23	26	14	31	94
Età media	**53**	**45**	**47**	**44**	**46**

Il livello di istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 57% dei dipendenti ha un diploma, il 33% è laureato o ha conseguito specializzazioni post-laurea. Nel settore dei servizi per l'arte sono presenti titoli di studio ad alto valore specialistico e professionalizzante conseguiti presso Università o Scuole di Alta Formazione Artistica.

Al 31 dicembre 2024 il 38% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, il 16% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 46% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 46 anni.

Aggiornamento e formazione

Nel 2024 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione sia obbligatoria che non obbligatoria.

Per quanto riguarda la formazione obbligatoria, n. 225 persone hanno seguito corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, in particolare sono stati effettuati corsi di formazione e aggiornamento per Preposti, RLS, antincendio,

primo soccorso, HACCP, DAE, DPI spazi confinati, lavori quota, conduzione di muletti, patentino PAS-PEV ed il corso di aggiornamento per i dirigenti ai sensi della sicurezza sul lavoro, per un totale complessivo di circa 1.222 ore.
Nell'ambito delle attività organizzate dalla controllante Bastogi con il Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), sono stati attivati alcuni specifici corsi di formazione che hanno coinvolto i dirigenti del Gruppo:

- corso di inglese: 8 dirigenti per un totale di 160 ore;
- corso su fiducia e delega: 11 dirigenti per un totale di 198 ore + 2 persone per 36 ore;
- corso di approfondimento sulla privacy: 9 dirigenti per un totale di 36 ore + 7 persone per un totale 28 ore;
- corso di sicurezza informatica: 4 dirigenti per un totale di 16 ore.

Con Fondimpresa sono stati inoltre realizzati i seguenti corsi specialistici:

- corso su metodologie di sviluppo organizzativo per il settore Staff e per il settore Food & Beverage dell'H2C Hotel: 11 persone per un totale di 88 ore;
- corso di valutazione del rischio criminoso: 63 persone per un totale di 252 ore;
- corso di inglese specialistico per il restauro: 5 persone per un totale di 75 ore;
- corso di inglese sul "public speaking": 10 persone per un totale di 120 ore.

Altri corsi di formazione finanziati in proprio o gratuiti:

- corso di formazione specialistica attività alberghiera - marketing e management: 3 persone per un totale di 192 ore;
- corso di formazione specialistica su aspetti tecnici e impiantistici: 3 persone per un totale di 24 ore;
- corso aggiornamento "nuovo sistema contabile": 2 persone per un totale di 4 ore;
- corso di formazione specialistica su "tessuti: materia e immagine": 1 persona per 14 ore;
- corsi di formazione specialistici diversi area "internal audit": 1 persona per un totale di 70 ore.

Nell'ambito delle attività formative interne, nel corso del 2024 è stato tenuto un corso di formazione sulla sicurezza informatica: 220 persone per un totale di circa 220 ore.
L'investimento in formazione per l'anno 2024 risulta in linea con quello sostenuto nell'anno precedente. L'investimento si è attestato a circa l'1% del costo totale del personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l'attivazione dei corsi, il dato di investimento include anche il costo del personale coinvolto nei corsi di formazione.

Stagisti e Borse lavoro

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

del territorio, e ha rapporti e convenzioni con importanti Scuole d'Arte, Accademie e Università, sia italiane che estere.
La presenza di stagisti e borse lavoro presso le società del Gruppo è gestita nel rispetto della prevalente finalità formativa e di accompagnamento al lavoro, e rappresenta una modalità di selezione per nuove assunzioni nell'organico del Gruppo.
Nel corso del 2024, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 25 stage curriculari e 18 tirocini extracurriculari formativi e di reinserimento sociale. Di questi, 7 si sono svolti nel settore Arte e Cultura, 7 nel settore Intrattenimento e 29 nel settore Altre Attività.

Diversità e pari opportunità

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2024, nel Gruppo sono presenti in organico 4 dipendenti rientranti nell'ambito del collocamento obbligatorio (1 in Open Care,1 in Forum Ssdrl, 1 in Dueb e 1 in H2C Gestioni).[6]
Le donne rappresentano il 47% dei dipendenti, e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli.
Nella tabella non sono stati riportati i contratti dello spettacolo, a chiamata e interinali.

Presenza donne Gruppo Bastogi	**al 31 dicembre 2024**		**al 31 dicembre 2023**	
	Totale dip.	di cui donne	**Totale dip.**	di cui donne
Per settori di attività	**205**	***47%***	**198**	***49%***
Immobiliare	33	*30%*	34	*35%*
Intrattenimento	62	*50%*	60	*57%*
Arte e Cultura	42	*60%*	41	*59%*
Altre attività minori	68	*44%*	63	*43%*
Per inquadramento				
Dirigenti e quadri	36	*39%*	37	*41%*
Impiegati	135	*57%*	131	*60%*
Operai	34	*15%*	30	*13%*

La componente femminile è presente anche in tutti gli organi di governo delle società del Gruppo.
Nei Consigli di Amministrazione delle due quotate del Gruppo le donne rappresentano il 43% dei consiglieri di Brioschi e il 57% dei consiglieri di Bastogi. Donne presiedono il Comitato per il Controllo e Rischi e il Comitato per le Remunerazioni di Bastogi e di Brioschi Sviluppo Immobiliare di Brioschi e tutti gli Organismi di Vigilanza del Gruppo.

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

Per supportare i dipendenti nell'affrontare esigenze personali e di gestione familiare per la cura dei figli o degli anziani, oltre agli strumenti previsti dalla legge, particolari forme di flessibilità possono venire concordate con i singoli lavoratori,
compatibilmente con il tipo di attività svolta e le necessità organizzative dell'azienda.

[6]Sono tre le società del Gruppo che superano i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e quindi sono soggette all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

Al 31 dicembre 2024 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 44 contratti part time (in lieve diminuzione rispetto al 2023). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 36 donne e 8 uomini.
Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2024 tre persone hanno usufruito di congedi per maternità per un totale di 2.400 ore; tre persone hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 212 ore mentre una persona ha usufruito di un periodo di aspettativa di 555 ore.
Nell'arco dell'anno 7 dipendenti hanno utilizzato 2.193 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari ai sensi della legge 104 e legge 151.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2024 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 202.361 euro.
Il Gruppo ha convenzioni con il CentroAuxologico di Milano (riduzione del 10% sulle tariffe delle visite mediche) e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale tra il 10 e il 15%, tra cui La Cucina dei Frigoriferi Milanesi e La Buona Bottega – Chico Mendes, negozio di prodotti alimentari equosolidali con piccolo ristoro e panetteria.
I lavoratori usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture del Gruppo, tra cui: Open Care – Servizi per l'Arte, Area Multisport dell'Unipol Forum (con estensione anche ai familiari), H2C Hotel Milanofiori e Teatro Repower.
Il Gruppo Bastogi offre ai suoi dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono all'Unipol Forum, al Teatro Repower di Assago e al Palazzo dello Sport di Roma. A ciò si aggiunge l'opportunità di assistere a presentazioni, conferenze, inaugurazioni, mostre, spettacoli e concerti presso Frigoriferi Milanesi, Palazzo del Ghiaccio e FM Centro per l'Arte Contemporanea.
Il Gruppo Bastogi promuove attivamente azioni volte al sostegno delle persone in difficoltà.
In considerazione della piena ripresa delle attività nel Gruppo Bastogi, il ricorso allo smart working nel corso del 2024 è risultato limitato a situazioni specifiche compatibili con le esigenze operative delle società.
Nel 2024 è stata rinnovata la copertura, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, di una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.
I dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato, suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri), hanno potuto usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (da 500 euro per i quadri a 1.000 euro per gli operai) rispetto a quelle contrattualmente spettanti. I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.
Nonostante il venir meno degli obblighi di legge connessi allo stato di emergenza sanitaria, il Gruppo Bastogi ha continuato a mantenere all'interno dei propri uffici la possibilità per i dipendenti di usufruire di mascherine chirurgiche o FFP2, messe ogni giorno a disposizione dall'azienda.

VALORE DELLE STRUTTURE, DELLE ATTIVITÀ E DELLE RELAZIONI

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

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

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

I Frigoriferi Milanesi sono la sede di Open Care – Servizi per l'Arte. Fondata nel 2003, è un'azienda leader in Italia specializzata in servizi integrati per l'arte per la cura del patrimonio artistico e dei beni da collezione con attività di conservazione, gestione e valorizzazione. Open Care collabora con enti pubblici e privati per contribuire alla salvaguardia del patrimonio nazionale. Inoltre, svolge un ruolo attivo nel facilitare l'inserimento di restauratori e giovani professionisti nel campo delle arti, promuovendo così lo sviluppo e la formazione di nuove generazioni di esperti nel settore.

Dotata di caveau all'avanguardia di 8.000 metri quadri e laboratori di restauro specializzati in tutte le categorie collezionistiche, Open Care rappresenta l'ambiente ideale per il deposito di opere d'arte, beni di lusso e archivi, gestiti con cura da un team interno esperto nella movimentazione e conservazione.

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

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

L’offerta di servizi e le collaborazioni

Presente ai Frigoriferi Milanesi dal 2020, l’Istituto Europeo di Design (IED) negli ultimi anni ha ampliato la sua presenza con la collocazione di nuove aule e laboratori didattici e ha ulteriormente implementato gli spazi trasferendo parte dei corsi triennali di moda e design per un totale di oltre 5000 mq. In un’area esterna di circa 600 mq. è stata inoltre creata un’area ricreativa per gli studenti.

Intorno ai servizi per l’arte di Open Care e sotto il coordinamento di Frigoriferi Milanesi, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, sia delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2024, negli spazi di Frigoriferi Milanesi sono presenti numerose realtà tra imprese, studi professionali, associazioni non profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d’artista, che si occupano di arte, comunicazione, editoria, filosofia, psicologia e cura di sé. Sono AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness, Archivio Ugo Mulas, Associazione per Filippo de Pisis, Cooperativa Sociale Chico Mendes, Fondazione Leddi, IED, Haltadefinizione, IDN Media Relations, Il giardino delle metamorfosi, Marcos y Marcos, Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista, Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche, Società di Analisi Biografica a Orientamento Filosofico (Sabof), 1+1+1 Associazione culturale.

Nel complesso si trova inoltre il ristorante La Cucina dei Frigoriferi Milanesi, gestito dallo chef Marco Tronconi. Lo spazio del ristorante elegante e minimalista ospita un menù della tradizione moderno e dinamico.
I Frigoriferi Milanesi ospitano anche la sede del World Trade Center di Milano, affiliato al network World Trade Centers Association (WTCA) di New York.

La promozione della cultura

Nel 2024 i Frigoriferi Milanesi hanno organizzato numerosi progetti, spesso in sinergia con realtà operanti in campo culturale, di cui si riporta di seguito una sintesi.
E’ stato presentato il libro di Leonardo Gori "Imprese. Storie di hockey e di amicizia", che per primo parla di hockey su ghiaccio in Italia. L’uscita della pubblicazione cade a cavallo di due centenari di grande prestigio per la storia di questo sport: l'inaugurazione del Palazzo del Ghiaccio e la fondazione dell'Hockey Club Milano.

Frigoriferi Milanesi ha inaugurato in collaborazione con l’associazione 1+1+1 la rassegna musicale FortePiano. Divisa in più incontri, la prima parte *FortePiano, Diabolus in musica…Elfi, goblin e fantasmi fra musica e letteratura* si è dedicata alle declinazioni del fantastico tra i suoni e le parole:

- il primo incontro *Il Re degli elfi* è stato aperto dall'approfondimento di Quirino Principe sul lato più oscuro delle fiabe e delle loro trasposizioni musicali; seguito poi dall'intervento musicale di Giovanni Galletta che ha suonato estratti da *Der Müller und der Bach*, *Wohin?* e *Erlkönig* di Franz Schubert e Franz Liszt, *...Les Fées sont d'exquises danseuses e ...La danse de Puck* di Claude Debussy, e da *Gaspard de la nuit* di Maurice Ravel.

- Filippo Tuena ha aperto il secondo appuntamento dedicato alla figura di Robert Schumann, musicista geniale e tormentato. Nicola Nicita ha suonato *Kreisleriana Op. 17* e *Geistervariationen Op. Posth* due spartiti raramente eseguiti dal vivo, e che riprendono le melodie suggerite a Schumann da un'entità al contempo angelica e diabolica.

- Durante l'ultimo incontro dedicato al capolavoro di Michail Bulgakov *Il Maestro e Margherita*, Francesco Cataluccio ha fatto emergere il potenziale "rivoluzionario" del demonio: forza che opera al di là della morale umana, facendosi gioco del potere costituito, generando scompiglio e smascherando le bassezze umane. Al pianoforte, Andrea Carcano, ha riprodotto le melodie di Dmítrij Šostakóvič, Nikolaj Metner e Sergej Prokof'ev.

La seconda parte del ciclo di incontri *FortePiano, Notturni e fantasmagorie* ha voluto guardare al cinema delle origini: film muti accompagnati dalle musiche di due giovani musicisti che hanno mostrato al pubblico la propria interpretazione delle opere:

- Quirino Principe al primo appuntamento ha presentato *L'Inferno*, film muto del 1911. La trasposizione filmica delle cantiche dantesche è una colossale opera del cinema italiano degli albori che fa uso di scenografie imponenti ed effetti speciali eccezionali per l'epoca. Edoardo Fadda ha accompagnato il film con le musiche di Franz Liszt e Giacinto Scelsi.

- Ivan Cenzi ha raccontato ciò che ha portato Benjamin Christensen a creare nel 1922 *Häxan.* Il film, che si propone di tracciare la storia della magia, della superstizione e della caccia alle streghe, suggerisce che molti dei fenomeni associati ai processi e alle persecuzioni di quest'ultime fossero in realtà sintomi di condizioni psichiatriche come l'isteria. La sonorizzazione al pianoforte è stata ad opera di Cristian Labelli.

Anche nel 2024, in occasione di Bookcity, i Frigoriferi hanno messo a punto un programma in collaborazione con Mondadori:

- *I romanzi incompiuti di Jane Austen*: in occasione dell'uscita del "meridianino" dedicato ai romanzi incompiuti di Jane Austen, Liliana Rampello (curatrice) e Susanna Basso (traduttrice) con Marco Corsi (editor e poeta) hanno parlato della scrittrice inglese.

- Tre incontri dedicati al tema "Guerra e Pace" fil rouge della manifestazione:

- *Ali e Nino un classico moderno tra Oriente e Occidente*: un incontro dedicato al romanzo *Ali e Nino* scritto da Kurban Said nel 1937. Enrica Fei, arabista e ricercatrice in relazioni internazionali nell'area del Golfo Persico, ha raccontato le conseguenze che la Rivoluzione di Ottobre ha portato nelle vite di due giovani.

- *Lesja Ukrajinka e le radici della cultura ucraina*: *Il canto della foresta* (1911) fonde elementi folcloristici slavi e mitologia greca per creare una nuova figura femminile. Lesja Ukrajinka poetessa e femminista ucraina contribuisce ad affermare la dignità e l'indipendenza culturale del suo Paese rivendicando l'uso della lingua ucraina. Ne hanno discusso Yaryna Grusha (curatrice) e Alessandro Achilli (traduttore e ricercatore di lingue e letterature slave).

- *Le note di ieri per leggere il presente*: Sonata per violino e pianoforte *La sonata a Kreutzer*. Ha presentato il concerto Serena Prina, traduttrice ed esperta in letteratura russa, che ha lavorato presso il Conservatorio di Musica Giuseppe Verdi e collabora con il Teatro della Scala. Hanno suonato Alessandro Commellato (pianista, concertista e docente presso il Conservatorio di Milano) e Francesca Bonaita (violinista solista e camerista).

In collaborazione con Kaiya Collective, Frigoriferi Milanesi ha ospitato a giugno, insieme all'Associazione 1+1+1, la mostra *They come from North, Visioni e narrazioni di una città estinta* dell'artista srilankese Prasad Hettiarachchi, che continua la ricerca sui linguaggi artistici, i territori e gli immaginari nel lungometraggio *Still Here* di Suranga Katugampala. L'opera dell'artista, in residenza itinerante tra Italia e Sri Lanka, unisce azioni e derive artistiche che attraversano spazi culturali, aree di margine e comunità diasporiche. In occasione dell'inaugurazione della mostra è stato presentato anche il concept book *Crazy Fish*.

L'associazione culturale 1+1+1, che approfondisce tematiche eccentriche e di confine, ha presentato in collaborazione a Frigoriferi Milanesi conferenze, proiezioni cinematografiche, concerti, mostre:

- *Cinema Inferno*, rassegna di cortometraggi a tema demoniaco in collaborazione con CineUnderground Film Festival.
- Durante l'incontro *Circo e Morte* Ivan Cenzi, docente e divulgatore e Janet Fischietto, performer circense, hanno raccontato le motivazioni che hanno portato entrambi a confrontarsi con la morte e a rimanere conquistati dall'intramontabile fascino del circo.
- Fabio Camilletti ha presentato il suo libro *Spettri Familiari* che traccia il profilo di un'Italia segreta che attraverso le suggestioni della metapsichica prova a interrogare le ombre della storia, le ambiguità della lingua, i vicoli ciechi della memoria, le possibilità del reincanto.
- Nella conferenza-concerto *O Death*, Ivan Cenzi e Domenico V. Venezia hanno accompagnato il pubblico in un viaggio musicale che spazia dai Monti Appalachi alle paludi della Louisiana, dalle ballate folk ai blues più cupi, alla ricerca del cuore oscuro della canzone americana.

- Due Incontri a tema per Halloween con la partecipazione di Matteo Grilli e proiezione di corti horror dal CineUnderground film festival.
- Mostra di tassidermia artistica *Animal Shout* a cura di Alberto Michelon in cui gli animali divengono specchio dell'anima, delle paure e dei sentimenti di tutti noi.
- Incontro e mostra dedicata al mondo delle Wunderkammer, con Ivan Cenzi e Ferdinando Buscema e attraverso talk, interviste a collezionisti affermati e uno spettacolo di mentalismo.

Le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico

Il 2024 ha rappresentato un anno di crescita e consolidamento per Open Care, confermando l'impegno dell'azienda nella valorizzazione e nella tutela del patrimonio artistico pubblico e privato.

Il dipartimento di Open Care art advisory, con il lancio di CollezionePrivata.it, ha aperto nuove prospettive per i collezionisti e, più in generale, per chi abbia l'interesse ad acquistare o vendere opere d'arte con una trattativa privata su misura. Durante l'anno il progetto si è arricchito con il ciclo *Incontri d'Arte*, che ha visto due appuntamenti dedicati rispettivamente a Natale Schiavoni e Piero Manzoni. Questi incontri, affiancati da piccole esposizioni, hanno attratto un pubblico interessato e competente, contribuendo a valorizzare artisti di rilevanza storica. Tra i successi del servizio di trattativa privata si annoverano importanti transazioni di opere firmate da Ed Ruscha, Rosalba Carriera, Fra Galgario ed Emilio Vedova.

Il dipartimento prosegue con il servizio di valorizzazione del patrimonio artistico delle collezioni pubbliche**.** Un incarico di grande prestigio è stata la valutazione delle opere d'arte, arredi e collezioni di armi storiche del Castello di Monselice, di proprietà della Regione Veneto. Si è trattato di un progetto complesso e diversificato svolto da un team di professionisti multidisciplinare.

In collaborazione con i Musei Civici di Como, è stata completata la valutazione assicurativa del Fondo Archivistico Mario Radice, custodito presso la Pinacoteca Civica, al fine di garantire una tutela adeguata.

Infine, per il Comune di Cernusco sul Naviglio, sono stati valutati gli affreschi di Villa Alari, un rilevante esempio di patrimonio storico-artistico lombardo. L'attività, condotta secondo il protocollo valutativo di Open Care, è stata presentata al convegno *Il valore dell'identità*, organizzato dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), che ha riconosciuto il contributo del Gruppo al dibattito scientifico e metodologico.

Il dipartimento di conservazione e restauro di Open Care – Servizi per l'Arte, grazie al lavoro sinergico dei laboratori di dipinti e opere polimateriche, di tessili, arazzi e tappeti e di arredi lignei ha completato la manutenzione di eccezionali pezzi di design appartenenti al Museo dell'Arredo Contemporaneo di Ravenna. Questa collezione racconta cento anni di storia attraverso i capolavori dei più grandi maestri del design internazionale.

La partnership tra Open Care, il Centro di Ricerca Gianfranco Ferré e il Politecnico di Milano è proseguita con l'attività di digitalizzazione degli abiti storici del celebre stilista in occasione della mostra *Gianfranco Ferré tra ragione e sentimento.*

Il laboratorio di restauro tessili, arazzi e tappeti ha portato a termine il restauro di cinque tappeti storici della dimora ottocentesca Villa Fogazzaro Roi, proprietà del FAI – Fondo Ambiente Italiano. Questo intervento ha restituito ai tappeti la loro bellezza originaria e arricchirà l'esperienza culturale dei visitatori.
Infine, i laboratori di dipinti e opere polimateriche, di tessili, arazzi e tappeti e di arredi lignei hanno contribuito a esposizioni di rilievo internazionale quali: *Dal Cuore alle Mani: Dolce&Gabbana* a Palazzo Reale; *Ron Mueck* alla Triennale di Milano; *Il Genio di Milano* presso le Gallerie d'Italia; *La Grande Brera* a Palazzo Citterio.
Il dipartimento di Open Care trasporti per l'arte ha consolidato la collaborazione con l'Università Bocconi, curando il trasporto e l'allestimento di opere di artisti come François Morellet, Giulio Paolini e Daniel Buren, garantendo un servizio di alta qualità.
Tra le molteplici attività del dipartimento, da segnalare è il trasporto e l'allestimento della scultura site-specific *Shape Shifting* di Patrick Tuttofuoco, grazie ad una sponsorizzazione tecnica che ha contribuito al successo del progetto PALAZZOIRREALE, nel cuore del Monferrato.
Continua la collaborazione come sponsor tecnico con la Collezione Genesi nel contesto del *Progetto Genesi. Arte e Diritti umani*. Curato da Ilaria Bernardi, il progetto si caratterizza per la sua natura interdisciplinare e inclusiva, coniugando momenti espositivi ed educativi con l'obiettivo di sensibilizzare sul tema dei diritti umani.

Eventi e altre iniziative

Open Care – Servizi per l'Arte ha ospitato conferenze ed incontri, tra i quali: *Moda e Memoria: gli archivi come fonte di ispirazione,* un evento dedicato agli archivi di moda, con interventi di autorevoli relatori tra cui Loro Piana e il Centro di Ricerca Gianfranco Ferré. Durante l'evento, è stato presentato il nuovo volume di Studio Lombard DCA (partner dell'evento): AES Arts+Economics, una rivista che si rivolge ai professionisti del settore e che ha permesso di stimolare il dibattito sul ruolo strategico degli archivi della moda.
Open Care ha, inoltre, partecipato a diversi convegni e giornate di studi, tra i tanti: i convegni ANAI (Associazione Nazionale Archivistica Italiana) e RICS, di rilevanza nazionale, in cui il Gruppo ha condiviso la propria e ventennale esperienza nella valutazione economica degli archivi e degli apparati decorativi di immobili storici e *Il mestiere dell'arte: creare e gestire una collezione* a Palazzo Te, Mantova.

Partnership e sponsorizzazioni

Nel corso del 2024 Open Care ha rafforzato le partnership già avviate nel corso degli anni precedenti con istituti di credito, assicurazioni e aziende, tra le quali: Artshell, Fercam Fine Art, Credit Agricole, Mediobanca, Banca Consulia, Finarte Aste, AON, Marsh, Dual, Intesa Sanpaolo, Euromobiliare Advisory SIM, BFF, SOS Archivi, Haltadefinizone, Valore Italia e Fondazione TOG.

Certificazioni

La società ha rinnovato le seguenti certificazioni: ISO 45001.2018 certificazione dei sistemi di gestione per la salute e la sicurezza sul lavoro; ISO 14001:2015 certificazione del sistema di gestione per l'ambiente; ISO 9001:2015 certificazione del sistema di gestione della qualità; SOA OS 2-A certificazione che attesta la qualifica dell'impresa a partecipare agli appalti pubblici.

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

Open Care continua l'impegno nel sostegno alla formazione del restauratore e delle altre professionalità legate alla gestione dei patrimoni artistici. Ha consolidato importati partnership istituzionali, come quella con la Scuola di Restauro di Botticino/Valore Italia, accogliendo studenti per percorsi di formazione pratica.

Prosegue anche la collaborazione con NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, presso la quale il Gruppo collaborato alla realizzazione del Master Accademico in Contemporary Art Markets, rivolto a professionisti e studenti del settore.
Open Care ha collaborato con AITART - Associazione Archivi d'Artista per il corso dedicato al ruolo del curatore d'archivio.
Altre collaborazioni si sono svolte con: Università Cattolica del Sacro Cuore, 24 Ore Cultura, Politecnico di Milano, Fondazione Cologni, Università Bocconi e l'Università dell'Oklahoma.

Sono stati ospitati sei studenti provenienti da quattro enti di formazioni diversi per stage formativi curriculari ed extra-curriculari: due stage curricolari e quattro extra-curriculari.

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

Nei laboratori di Open Care si lavora nello spirito di una conservazione responsabile dei beni culturali e si utilizzano le più aggiornate metodologie per il restauro sostenibile, avvalendosi di materiali e sostanze a basso impatto per la salute e l'ambiente. I fornitori vengono selezionati in base a criteri di trasparenza e purezza dei prodotti, soprattutto dei reagenti chimici, prediligendo gli operatori e i produttori certificati che scelgono i materiali meno pericolosi e utilizzano metodi di organizzazione del lavoro che garantiscono adeguati standard di sicurezza. Per ridurre l'impatto ambientale delle attività, anche nel 2024 i Frigoriferi Milanesi hanno portato avanti un progetto di analisi del proprio assetto attuale di consumo e dei fabbisogni energetici delle diverse realtà, coesistenti presso il complesso immobiliare di via Piranesi a Milano. L'analisi è finalizzata a identificare un piano di efficientamento energetico con l'obiettivo di ridurre i consumi e di valutare eventuali soluzioni tecnologiche che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
Frigoriferi Milanesi ha inoltre ottenuto la certificazione relativa allo standard per la Salute e Sicurezza sul Lavoro (ISO 45001:2018) e la certificazione relativa al Sistema di Gestione per l'Ambiente (ISO 14001:2015).

Il valore delle strutture e dell'offerta per lo sport e l'intrattenimento
Il Gruppo Forumnet è leader in Italia nella gestione di impianti polifunzionali per lo sport, la musica e lo spettacolo. Nato nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago, oggi Unipol Forum, il Gruppo Forumnet - che nel corso degli anni ha gestito importanti arene in tutto il territorio italiano e lavorato anche in sede internazionale - attualmente gestisce le strutture di proprietà ad Assago (Unipol Forum e Teatro Repower) e, su concessione, il Carroponte di Sesto San Giovanni.
Fanno inoltre parte del Gruppo Forumnet: Forum S.s.d.r.l., società sportiva che gestisce l'Area Multisport dell'Unipol Forum e Compagnia della Rancia, leader in Italia nella produzione di musical in lingua italiana.

Unipol Forum
L'Unipol Forum è membro della prestigiosa European Arenas Association, l'associazione che riunisce le maggiori arene indoor europee.
Il palazzetto è palcoscenico da oltre trent'anni delle più grandi manifestazioni indoor in Italia, ospitando eventi sportivi a carattere nazionale ed internazionale, spettacoli dal vivo, concerti, produzioni televisive, convention aziendali, meeting, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati. Grazie alla modularità degli spazi e all'esperienza maturata l'Unipol Forum è in grado di ospitare e gestire contemporaneamente più eventi di diverso genere.
Il 2024 è stato un anno straordinario per l'Unipol Forum, con numeri da record e una programmazione che ha confermato ancora una volta la struttura come punto di riferimento per i grandi eventi in Italia. Dai più importanti eventi sportivi ai concerti sold out di artisti nazionali e internazionali, ha accolto un calendario ricco di spettacoli di altissimo livello, rafforzando il suo ruolo centrale nell'intrattenimento live.
Tra i principali eventi sportivi ospitati nel 2024 ricordiamo le partite casalinghe del Campionato di Basket di Serie A dell'Olimpia Milano che anche lo scorso anno si è aggiudicata il titolo di Campione d'Italia infiammando l'arena; le partite di Eurolega di Basket; la World Cup di Ginnastica Ritmica e il Campionato del Mondo di Kendo.
Il palcoscenico è stato tappa fondamentale dei tour dei principali artisti ed eventi nazionali e internazionali tra cui Laura Pausini, James Blunt, i Depeche Mode, Mahmood e Max Pezzali e molto altro ancora.
Oltre ai grandi eventi di sport, musica e spettacolo, l'Unipol Forum ha ospitato anche iniziative di carattere culturale e sociale. Tra queste il 20 marzo, in occasione della Giornata Internazionale della Felicità, l'Arena ha ospitato *Happiness on Tour*, un evento motivazionale e ispirazionale dedicato interamente alla felicità e al benessere personale e collettivo che ha riscosso un grande successo di pubblico e ha visto alternarsi sul palco mental
coach, sportivi, artisti, manager di aziende, professori, musicisti e creator digitali.

Ambiente, impegno sociale e sensibilizzazione
Nel 2024 l'impegno verso la sostenibilità si è rafforzato con l'installazione di eco-compattatori in collaborazione con Corepla (Consorzio Nazionale per la Raccolta, il Riciclo e il Recupero degli Imballaggi in Plastica) in tutte le aree dell'Unipol Forum. Gli eco-compattatori, dispositivi innovativi che permettono di raccogliere e

compattare bottiglie di plastica, sono stati posizionati in tutte le aree della struttura per incentivare il riciclo riducendo l'impatto ambientale legato alle plastiche e rendendo più facile per il pubblico partecipare attivamente alla gestione dei rifiuti. Anche quest'anno l'Unipol Forum ha confermato il suo ruolo come spazio di sensibilizzazione e di divulgazione di tematiche sociali. Grazie alla consolidata partnership con UNICEF e ADMO, durante gli eventi sono state promosse iniziative di informazione e sensibilizzazione su tematiche di valore sociale. Il pubblico degli eventi ha risposto con grande partecipazione, contribuendo a dare visibilità a cause fondamentali e rafforzando l'impegno verso la responsabilità sociale.

Interventi tecnici e Title Sponsor

Nel 2024 l'Unipol Forum è stato protagonista di un importante intervento tecnico e strutturale che ha previsto il completo rifacimento della serpentina per la creazione della pista di ghiaccio nel parterre dell'arena centrale. Un progetto ambizioso e strategico realizzato anche in vista delle Olimpiadi Invernali di Milano-Cortina 2026 e che la rende l'unica struttura attualmente già pronta ad accogliere le competizioni olimpiche.

Forumnet ha ufficializzato nel 2024 un'importante partnership con Unipol che ha visto il gruppo assicurativo acquisire, in qualità di *title sponsor*, i *naming rights* della struttura che, grazie ad un accordo pluriennale, ha assunto la denominazione Unipol Forum. L'attivazione dei diritti di immagine e *hospitality* ha previsto un *rebranding* della struttura con l'integrazione del marchio Unipol Forum negli spazi esterni e interni della struttura, rafforzando l'identità visiva di tale collaborazione.

Il Carroponte di Sesto San Giovanni

Il Carroponte è una struttura ex industriale riqualificata immersa in una grande area verde insieme allo Spazio MIL, uno spazio al chiuso con vocazione museale. L'area del Carroponte si è distinta negli anni come polo di intrattenimento dell'area nord di Milano. La gestione Forumnet, insieme ad Hub Music Factory, garantisce di far vivere lo spazio tutto l'anno grazie ad un'ampia offerta musicale, artistica e culturale per far vivere lo spazio tutto l'anno.

Nel 2024 è stata palcoscenico di grandi eventi nazionali e internazionali che hanno coinvolto un pubblico trasversale di oltre 200.000 spettatori. Tra i principali artisti ed eventi ospitati: Nofx, Circo Loco, CCCP, Modena City Ramblers e molto altro.

Interventi tecnici

Nel 2024 il Carroponte ha goduto di significativi aggiornamenti tecnici, che hanno migliorato l'esperienza degli artisti e del pubblico. Tra le principali novità spiccano lo spostamento dell'impianto audio su Torri Layher, che ha permesso di aumentare la capacità di portata per l'impianto luci sul tetto del palco e l'installazione di un ledwall residente appeso alle americane, che ha garantito una resa visiva ancora più coinvolgente per lo spettatore. Inoltre, la capienza del Carroponte è aumentata raggiungendo le 12.000 persone. Questo traguardo permette oggi di accogliere un numero maggiore di spettatori e amplia le

opportunità di utilizzo della struttura, rendendo ancora di più il Carroponte un punto di riferimento per la Città Metropolitana di Milano.

L'Area Multisport dell'Unipol Forum

All'interno dell'Unipol Forum si trova l'Area Multisport, una delle più grandi aree sportive indoor d'Europa (20.000 mq), in cui è possibile praticare varie discipline. L'Area Multisport dell'Unipol Forum – coordinata dalla società Forum S.s.d.r.l - propone al pubblico un'offerta sportiva che comprende una piscina coperta da 25 metri, un'ampia area dedicata al fitness con una palestra di 1.000 mq e cinque sale dedicate ai corsi (dove vengono svolti circa 90 corsi fitness e acqua fitness a settimana), un campo da jorky ball (calcio 2 vs. 2), tre campi da padel di ultima generazione, una pista ghiaccio regolamentare da 1.800 mq e un bowling a 22 piste.

Nel 2024 parte delle piste da bowling sono state oggetto di importanti lavori di ammodernamento che hanno introdotto migliorie tecniche, ottimizzandone l'efficienza energetica con una conseguente riduzione del consumo di elettricità.

Durante la stagione estiva, l'offerta si amplia con l'apertura del Beach Forum, la piscina esterna con vasca da 50 metri, circondata da 10.000 mq di prato attrezzato.

Completa l'offerta uno studio medico fisioterapico, che fornisce un importante servizio complementare a prezzi agevolati per gli abbonati e per i dipendenti del Gruppo.

La scuola di nuoto ha registrato oltre 600 iscritti continuando nel suo progetto di avvicinamento dei giovani a questa disciplina e di avvio all'inserimento nelle squadre agonistiche indicate dalla Federazione Italiana Nuoto.

I tesserati agonisti, circa 100 suddivisi tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali e hanno ottenuto anche nel 2024 ottimi risultati.

Per quanto riguarda il pattinaggio su ghiaccio, è proseguita la collaborazione con Ice Lab, una delle più importanti realtà sportive in Europa dedicate al mondo del ghiaccio, che, all'Unipol Forum, gestisce i settori agonistico e amatoriale. Le discipline praticate spaziano dalla danza su ghiaccio al pattinaggio artistico, offrendo percorsi adatti a tutti i livelli, dal principiante all'atleta professionista, e a tutte le età.

La pista di pattinaggio è anche campo di allenamento per atleti che vantano riconoscimenti nazionali e internazionali e competono in prestigiose competizioni mondiali.

La funzione educativa e sociale dello sport

Anche nel 2024 sono state ospitate le uscite didattico-sportive ideate appositamente per gli studenti delle scuole di Milano e hinterland, durante le quali vengono proposte varie attività con lo scopo di incentivare l'avvicinamento allo sport, la collaborazione, l'aggregazione e di promuovere uno stile di vita dinamico.

È proseguita la collaborazione tra l'Area Multisport e la scuola professionale ad indirizzo Sport & Intrattenimento Galdus, che ha garantito ai giovani studenti un'opportunità concreta di formazione sul campo. Attraverso i tirocini formativi di 300 ore, gli studenti hanno potuto acquisire esperienza diretta nelle attività

sportive e gestionali, sviluppando competenze pratiche e professionali in un ambiente qualificato.
È stata rinnovata anche quest'anno l'affiliazione con la Facoltà di Scienze Motorie dell'Università di Pavia, che offre la possibilità a studenti laureandi di svolgere uno stage presso l'Area Multisport, sotto la supervisione di un tutor aziendale.
Gli iscritti alla Protezione Civile di Assago hanno continuato a godere di particolari agevolazioni, potendo usufruire di uno sconto importante per gli abbonamenti dell'area sportiva.
Forum S.s.d.r.l in collaborazione con Idea Latina ssdrl ha attivato il corso "Sensual Dance Fitness", ideato per donne con problemi oncologici e depressione ma aperto anche a coloro che vogliono ritrovare la propria femminilità, il buon umore e migliorare la propria autostima.
Infine, la società Forum S.s.d.r.l ha partecipato per il terzo anno consecutivo al programma attivato e coordinato localmente da ATS (Agenzia di tutela della salute) definito WHP - Workplace Health Promotion – per la promozione della salute negli ambienti di lavoro. Il programma "Luoghi di lavoro che Promuovono Salute – Rete WHP Lombardia" si fonda sul modello promosso dall'OMS che ha come obiettivo la promozione di cambiamenti organizzativi degli ambienti lavorativi volti a favorire l'adozione e alla diffusione di stili di vita salutari, concorrendo alla prevenzione delle malattie croniche.

Il Teatro Repower di Assago
Il Teatro Repower si conferma un punto di riferimento per l'intrattenimento dal vivo a tutto tondo, in grado di attrarre un pubblico ampio e diversificato, grazie a una programmazione che spazia dal musical alla comicità, dai concerti agli eventi per tutta la famiglia, facendo registrare nel 2024 circa 120.000 presenze nelle 114 giornate-evento.
Il 2024 si è aperto con il tradizionale appuntamento con la comicità de I Legnanesi che ha collezionato più di 34.000 spettatori con lo spettacolo *7°… non rubare*.

Il sold-out a gennaio di *Non è un concerto*, il primo spettacolo teatrale dell'artista e creator Pietro Morello, ha segnato un inizio d'anno entusiasmante e l'apertura del Teatro a nuove forme artistiche. Lo spettacolo, che ha chiuso proprio al Teatro Repower la prima parte del tour, è stato prodotto da Compagnia della Rancia e Midriasi, con la regia di Mauro Simone.
Grease è stato un appuntamento immancabile nella programmazione del Teatro Repower, nella versione rinnovata con un giovanissimo e talentuoso cast con due matinée dedicate alle scuole.
La poesia de *Il piccolo principe*, la raffinatezza di *Piccole donne* e la satira irriverente di Andrea Pucci, tre ritorni nei primi mesi del 2024 apprezzatissimi dal pubblico e dalla critica dopo il successo delle stagioni precedenti, hanno superato i 25.000 spettatori, oltre al sold out del concerto di Loredana Bertè e a numerosi altri eventi fino a maggio.

Il 17 e il 18 maggio, per il quinto anno il teatro ha ospitato *Italy Bares*, evento benefico a sostegno di Anlaids Lombardia ETS con lo spettacolo *Controcorrente*, diretto da Mauro Simone, realizzato in collaborazione con Compagnia della Rancia, con il supporto di Stage Entertainment e la direzione artistica di Giorgio

Camandona. Per la prima volta è salita sul palcoscenico l'eccellenza della danza classica con la presenza di dieci ballerini del Corpo di Ballo del Teatro alla Scala. L'edizione 2024 ha avuto come fulcro della narrazione il tema dell'immigrazione e dell'integrazione. Lo spettacolo è stato rappresentato anche in una matinée per le scuole di Milano aderenti al percorso formativo di Anlaids Lombardia, per sensibilizzare i giovani studenti e renderli consapevoli sulle problematiche legate all'infezione da HIV e alle infezioni sessualmente trasmesse.

Il supporto a iniziative a scopo benefico rappresenta infatti una delle linee dell'attività del Teatro Repower, come per l'evento promosso dalla Cooperativa Sociale IL GRANELLO don Luigi Monza.

La seconda parte dell'anno ha visto nuovamente protagonista il programma televisivo *X-Factor* con 6 live show in diretta tra ottobre e novembre; nel periodo natalizio, invece, ha ospitato *The Best Of Disney Music*, in cui la Gerardo Di Lella Grand Orchestra ha dato vita alle straordinarie melodie dei classici Disney. Il 2024 si è concluso con il nuovo spettacolo de I Legnanesi *Ricordati il bonsai* con una replica speciale il 31 dicembre per festeggiare il Capodanno.

La Compagnia della Rancia e la promozione della cultura teatrale in Italia
Dal 2003 Forumnet produce spettacoli teatrali attraverso Compagnia della Rancia. Nata nel 1983 a Tolentino (Macerata), dove tuttora risiede il nucleo organizzativo e di produzione presso il settecentesco Teatro Vaccaj, la compagnia è diretta dal fondatore Saverio Marconi. Specializzata nella produzione e distribuzione di musical di riferimento in Italia, fornisce, inoltre, servizi di consulenza nell'ambito della gestione teatrale.
Nel 2024 la programmazione degli spettacoli prodotti o coprodotti da Compagnia della Rancia ha toccato 15 regioni italiane e più di 40 province, per 211 repliche totali, tra piccoli (talvolta piccolissimi) teatri storici e grandi venue, per oltre 150.000 spettatori complessivi.
L'anno si è aperto con una replica tutta esaurita di *Non è un concerto* al Teatro Repower, in cui la popolarità del creator digitale Pietro Morello è stato il mezzo per portare a teatro tematiche di riflessione su zone di guerra, ospedali pediatrici, missioni umanitarie e povertà minorile, invitando gli spettatori a riflettere sul fatto che la guerra non si vince con le armi, ma con la cultura.
La nuova edizione di *Grease* ha debuttato a fine gennaio al Teatro Vaccaj di Tolentino, dopo una residenza di allestimento con il nuovo cast, la regia di Saverio Marconi e la regia associata di Mauro Simone.
Sempre nell'ambito del teatro musicale, Rancia ha sostenuto la creatività emergente con il musical originale Fantasmi sotto sfratto, e ha coprodotto con Compagnia dell'Alba l'ultima parte del tour del musical *Piccole Donne*. Inoltre, è stato rappresentato lo spettacolo, ormai parte del repertorio, *Dialogo – Concerto dialogato* e *Tra queste pagine – Lear*, che affronta tematiche come i rapporti intergenerazionali, le relazioni padre-figli, la povertà improvvisa, la perdita di punti di riferimento sociali.
Si segnala, infine, che Compagnia della Rancia è stata impegnata nella produzione esecutiva del musical *La febbre del sabato sera*, su licenza di Broadway Licensing con la regia di Mauro Simone.

Allo scopo di promuovere l'accesso al linguaggio teatrale e alla formazione del nuovo pubblico, è prioritaria l'attenzione verso i più piccoli e le famiglie per formare nuovi spettatori consapevoli e appassionati. Grazie all'attività della divisione Rancia VerdeBlu, vengono realizzate produzioni originali che, attraverso un linguaggio coinvolgente che emoziona, divertono, fanno riflettere e contribuiscono alla consapevolezza di sé e degli altri. L'offerta del teatro per bambini e ragazzi sostiene la socialità con gli appuntamenti domenicali della rassegna *A teatro con mamma e papà* al Teatro Vaccaj di Tolentino, ormai profondamente radicata sul territorio.

Rapporti con scuole, università e realtà di formazione

Oltre all'azione specifica di RanciaVerdeBlu, accanto alle repliche domenicali sono proseguite anche nel corso del 2024 iniziative specifiche per scuole di ogni ordine e grado, come proposta di momenti di crescita e confronto e percorsi formativi anche per i più piccoli. Con l'obiettivo di tenere sempre accesa l'attenzione sulla funzione educativa del teatro, si sono rafforzate o instaurate collaborazioni sempre più strette con gli istituti scolastici del territorio, sposando il fine dell'obiettivo 4.1 dell'agenda 2030 e offrendo a molti ragazzi in condizioni di svantaggio l'opportunità di avvicinarsi al mondo del musical e del teatro in generale. Tra le iniziative promosse e realizzate:

- quasi tutti gli spettacoli del 2024 hanno realizzato matinée per le scuole. Per *Grease, La Testa del Chiodo, Cenerentola* e *Tra queste pagine Lear* sono state rese disponibili Guide alla Visione, con contenuti e attività di preparazione e dopo la partecipazione allo spettacolo. In numerose occasioni i cast si sono resi disponibili a incontri prima e dopo lo spettacolo per confrontarsi con i più giovani spettatori presenti;
- sono stati promossi momenti di formazione artistico-tecnico-organizzativa con la partecipazione come relatori a seminari universitari (Dipartimento di Scienze Politiche, della Comunicazione e delle Relazioni Internazionali dell'Università di Macerata, Master MAMA – Master in Arts Management and Administration presso SDA Bocconi); in occasione del riallestimento dello spettacolo di Pietro Morello al Teatro Persiani di Recanati, l'artista ha incontrato in un seminario dal titolo *Universi Social* oltre 250 studenti dell'Università di Macerata con i quali si è confrontato sui temi oggetto dello spettacolo e in generale sull'utilizzo consapevole dei social media;
- è stata sottoscritta una nuova collaborazione con l'Istituto Tecnico Superiore per le Tecnologie Innovative per i Beni e le Attività Culturali - Turismo e Nuove Tecnologie- Marche di Fano che ha attualmente in fase di svolgimento il corso biennale di Alta Formazione di *Tecnico Superiore In Responsabile Tecnico-Organizzativo Per Lo Spettacolo*, partecipando al percorso didattico e accogliendo da novembre un tirocinante;
- oltre all'ormai consolidata convenzione con l'Accademia di Belle Arti di Macerata (con un tirocinante del corso di *Fotografia per la comunicazione pubblicitaria e moda*), è stato siglato un accordo anche con NABA, dove si sviluppano adeguate forme di raccordo tra il mondo della formazione e quello del lavoro e con l'Accademia del Teatro alla Scala, ospitando tirocinanti;
- sono proseguiti i progetti PCTO, confermando anche nel 2024 i tirocini nell'area tecnico-organizzativa presso Istituto tecnico Falcone-Righi di Corsico con il corso di multimedialità e realizzazione di attività specifiche

legate alle iniziative di comunicazione e marketing per lo spettacolo dal vivo; si è rinforzata la collaborazione con l'IIS Filelfo di Tolentino, sia con gli indirizzi tradizionali, sia con il liceo coreutico;
- durante la residenza d'allestimento al Teatro Vaccaj, alle classi quarte e quinte del Liceo Coreutico del Filelfo sono stati dedicati incontri teorico-pratici con la coreografa di *Grease*. Gli studenti hanno potuto conoscere e approfondire il mondo del teatro musicale e imparare alcune sequenze delle iconiche coreografie del musical che hanno potuto riprodurre personalmente durante l'incontro a loro dedicato;
- prosegue il progetto *Voci dal Teatro* per l'avvicinamento al linguaggio teatrale, l'accrescimento del bagaglio culturale e l'espressione di un proprio punto di vista con professionalità e sensibilità. Alcuni allievi del liceo classico e scientifico dell'Istituto F. Filelfo di Tolentino, usufruendo di abbonamenti gratuiti a tutta la stagione di prosa del Teatro Vaccaj, al termine di ogni spettacolo della stagione di prosa del Vaccaj, propongono interviste ai protagonisti e scrivono recensioni pubblicate da CronacheMaceratesi.it, poi raccolte in una sezione dedicata del sito teatrovaccaj.it;
- è stata fornita alle scuole la possibilità di visita organizzata del Teatro Vaccaj per scoprirne la storia e il valore culturale e architettonico, con un percorso di visita strutturato in italiano, inglese e spagnolo;
- continua il contatto tra il mondo del teatro e quello dello sport, per permettere a giovani atleti di fare esperienze nuove. Tra giugno e luglio più di sessanta ragazzi tra i 5 e i 12 anni dell'ASD Associazione Basket Tolentino hanno scoperto la magia del teatro partecipando a una serie laboratori teatrali organizzati da Compagnia della Rancia. Durante questi incontri i ragazzi hanno avuto l'opportunità di conoscere come nasce uno spettacolo teatrale; gli atleti hanno scritto delle storie, che poi hanno messo in scena al Teatro Vaccaj con dei burattini di carta realizzati da loro, assaporando così l'emozione di vivere il palcoscenico a tuttotondo. A dicembre, invece, il giornalista e storyteller Federico Buffa ha portato sul palco del Teatro Vaccaj *Number 23 – vita e splendori di Michael Jordan*, ammaliando il pubblico con la sua arte oratoria e impreziosita con aneddoti e ricordi personali con la storia del leggendario cestista statunitense.

Altre iniziative: comunità e territorio, welfare culturale, inclusione, ambiente

Compagnia della Rancia persegue, parallelamente agli obiettivi di diffusione nazionale su larga scala dei grandi musical, quello di riequilibrio dell'offerta territoriale, con particolare attenzione al territorio maceratese e marchigiano, valorizzando l'indotto generato dalle residenze di allestimento e dai debutti nazionali nelle Marche in termini occupazionali diretti e indiretti, per l'utilizzo di fornitori locali, per il sistema ricettivo e della ristorazione, integrandosi virtuosamente in un sistema turistico che promuove cultura e prodotti locali (obiettivo 12b dell'agenda 2030) e facilità le residenze di allestimento presso il Teatro Vaccaj di Tolentino, di cui ha la gestione.

L'attenzione alle tematiche del welfare culturale (prosegue l'adesione alla Rete per il Welfare Culturale nelle Marche) è dimostrata dal progetto che ha consentito ai beneficiari dei Progetti SAI (Sistema Accoglienza Integrazione) Invictus, Pesaro

Accoglie e Tandem di Pesaro di partecipare allo spettacolo e di incontrare il cast del musical *Grease*, in occasione della residenza di riallestimento.
Sempre a maggio Compagnia della Rancia è tornata a collaborare con Poltrona Frau: in occasione della XVI edizione dell'International Museum Day e della Notte Europea dei Musei, un performer ha animato il Poltrona Frau Museum con una serie di letture sui temi del design e del lusso.
Nel corso del 2024, si è ridotto drasticamente, riducendolo a pochissime unità indispensabili, l'acquisto di batterie per il tour di *Grease*: grazie all'utilizzo di un nuovo modello di radiomicrofoni, sono state fornite dal service audio batterie ricaricabili e relativi caricatori.
Pinocchio il Grande Musical è stato rappresentato in forma amatoriale in Italia, grazie al kit *Metti in scena il tuo Pinocchio*, 32 volte nel corso dell'anno.

LA RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITA', TERRITORIO E AMBIENTE

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

Brioschi Sviluppo Immobiliare, nello svolgimento della propria attività, si pone anche l'obiettivo di migliorare diversi aspetti dei luoghi in cui opera e in cui le comunità vivono, lavorano, si esprimono e si relazionano.

Brioschi non ha iscritto a bilancio attività di ricerca e sviluppo, ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, numero 1, c.c.. Tuttavia, nella sua quotidiana attività di sviluppatore immobiliare, la Società si dedica a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- qualità del vivere, del lavorare e dell'abitare;
- risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- forme di aggregazione e inclusione sociale;
- attenzione al paesaggio e qualità degli spazi aperti;
- approccio partecipato e multidisciplinare allo sviluppo immobiliare;
- rigenerazione urbana;
- valorizzazione della produzione agricola locale;
- digitalizzazione, anche attraverso l'implementazione della metodologia BIM nei processi di sviluppo immobiliare;
- sistemi di mobilità sostenibile.

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

Fin dall'impostazione iniziale, nel masterplan del 2004, lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord è stato caratterizzato da scelte imprenditoriali e progettuali improntate a obiettivi di sostanziale e concreta sostenibilità ambientale. Tale filosofia si è declinata in una serie di scelte: dal determinante contributo economico per la realizzazione del prolungamento della linea metropolitana M2, alla realizzazione di un'autonoma centrale di cogenerazione e teleriscaldamento dedicata al comparto, fino alle soluzioni architettoniche e costruttive di volta in volta adottate per i singoli edifici.
Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano. A conferma della bontà di questa scelta, una serie di edifici realizzati ha ottenuto certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

Tra queste, si segnala la certificazione LEED® e WELL®, livello Gold, dell'edificio "U1" e LEED®, livello Gold, per quanto riguarda l'edificio "U3" e la certificazione LEED, livello Platinum, per l'edificio "U16".

Brioschi ha attuato un processo di formazione e di implementazione della metodologia BIM nella progettazione e nella gestione del cantiere, con l'elaborazione di proprie linee guida aziendali. Il BIM consente, tra l'altro, di ottimizzare i processi produttivi e l'utilizzo delle risorse, con un beneficio indiretto sull'ambiente.

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento, che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna, e un motore di cogenerazione da 2 MWh termici e 2 MWh elettrici. Sia le caldaie che il motore sono alimentati a gas metano.
La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.
L'intero comparto di Milanofiori raggiunge in questo modo l'autosufficienza nella produzione di energia termica, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO2. La centrale è fornita di un sistema di controllo che garantisce il monitoraggio continuato delle emissioni in ambiente.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

La quota di energia autoprodotta dal complesso di Milanofiori Nord viene aumentata grazie all'impiego di:
-solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze e sulle coperture, per la produzione di acqua calda sanitaria;
-fotovoltaico, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali, ad uso del complesso residenziale e degli edifici direzionali di più recente realizzazione. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione delle parti comuni, gli ascensori e l'irrigazione del verde, l'energia non utilizzata viene ceduta alla rete.
Da giugno 2012 a dicembre 2024 gli impianti fotovoltaici di Milanofiori Nord hanno prodotto energia pari a circa 593.806 kWh, per una media mensile di circa 3.958 KWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 307.982 Kg di CO2 rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali[7] per produrre la stessa quantità di energia.
Un ulteriore importante contributo alla produzione di energie rinnovabili arriverà dagli impianti fotovoltaici collocati negli edifici "U1" e "U3", una volta completate le lunghe procedure di attivazione degli impianti già consegnati e funzionanti.

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

[7] Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

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

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO2 tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione[8]. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all’inquinamento termico dell’atmosfera.

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

Per i motivi di cui sopra, nel progetto di sviluppo della prima fase di Milanofiori Sud, presentato al Comune di Rozzano nel marzo 2022, è stato previsto un uso estensivo della geotermia al servizio dell’intero comparto. Uso favorito dalla vicinanza di rogge in cui recapitare l’acqua prelevata dalla falda a seguito dello scambio termico.

Infine, nel 2024 Brioschi ha proseguito le attività di analisi e lo studio di fattibilità tecnico-economica per l’inserimento di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici di sua proprietà (a Milanofiori Nord e a Rottofreno). In aggiunta, si sta valutando anche la possibilità di sviluppare impianti agrivoltaici (sistemi combinati di coltivazione e produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici) su aree agricole di proprietà, in partnership con società specializzate nella realizzazione e gestione di questo tipo di impianti.

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

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

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

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di connessione autostradale, che consentano di risolvere annose problematiche che riguardano l’area di Milanofiori Nord. Nel 2020 sono stati prospettati al Comune di Assago e alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle, approfonditi studi sul traffico e nuove soluzioni viabilistiche.

[8] Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Nel 2021, il Comune di Assago ha esaminato la proposta di Milanofiori 2000, esprimendo una valutazione positiva. A luglio 2023 Milanofiori 2000 ha depositato in Comune lo studio di fattibilità tecnico-economica per l'indizione della conferenza dei servizi preliminare.

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

Nel 2024 il Gruppo ha collaborato con il Gruppo Electrip al progetto di installazione a Milanofiori Nord di 16 colonnine ultraveloci con 32 attacchi da 400 kW, per un totale di 6,4 MW. Secondo i calcoli dell'operatore, l'hub sarà in grado di servire fino a 1.500 veicoli al giorno con energia al 100% da fonti rinnovabili, risultando il più potente hub di ricarica per veicoli elettrici d'Italia e del Sud Europa.

Ambiente

Nel 2020-2021 Brioschi ha partecipato al progetto relativo al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale di un importante ambito di rigenerazione urbana, l'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti. La Società ha poi deciso di non partecipare alla fase finale del concorso, a causa dei vincoli posti, nel frattempo, dalla Soprintendenza e della conseguente eccessiva onerosità dell'operazione. Tuttavia, la partecipazione al concorso ha consentito a Brioschi di approfondire le più recenti tecnologie e strategie legate ai molteplici aspetti della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico, della eliminazione delle emissioni di CO2 e della rigenerazione di un ampio comparto urbanistico.

Nel corso dell'anno sono proseguiti i lavori per la bonifica e il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano), in cui sarà realizzato un parco pubblico. Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

L'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha ottenuto le certificazioni ISO 14001:2015 riguardante il Sistema di Gestione per l'Ambiente e ISO 45001:2018 sul Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, entrambe rilasciate dall'organismo di certificazione CERT International.

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

Dal 2021 è stata implementata, in collaborazione con la società Up2You, una nuova iniziativa a favore dell'ambiente: ai clienti che scelgono di rinunciare alla pulizia della camera durante il proprio soggiorno, l'albergo regala un codice valido per piantare un albero all'interno di uno dei progetti di riforestazione disponibili sulla piattaforma Up2You, contribuendo a piantare un totale di 600 alberi.

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

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

Per evitare il più possibile gli imballaggi superflui, l'Hotel ha eliminato l'utilizzo di prodotti monodose e ha dotato tutte le camere di dispenser per sapone e bagnoschiuma/shampoo.

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

Valorizzazione del patrimonio immobiliare storico: il Giardino delle Arti di via Palestro a Milano

Il Giardino delle Arti è uno spazio di proprietà del Gruppo Bastogi di circa 1.950 mq compresi tra Villa Reale e la cinta muraria di via Palestro, accanto al PAC - Padiglione d'Arte Contemporanea.

Nel 2024 sono continuati gli interventi di manutenzione del verde e di salvaguardia della vegetazione di alberi secolari.

In occasione del Fuori Salone della Design Week 2024, Il Giardino delle Arti ha ospitato un evento organizzato dall'azienda tessile italiana Dedar. Per promuovere il lancio del nuovo tessuto l'artista urbano Sulian Rios ha interpretato le nuove tigri di Dedar con una performance di danza urbana.

A ottobre si è tenuto il concerto musicale per pianoforte e archi Das Forellen Quintett di Franz Schubert. Alessandro Commellato, al pianoforte, ha diretto il Quintetto accompagnato da Tiziano Giudice, violino, Simone Libralon, viola, Claudio D'Alicarnasso, violoncello e Andrea Grossi, contrabbasso. Disseminate all'interno del giardino si trovavano le opere dello scultore siciliano Luigi Camarilla, che per anni ha girato lungo le spiagge italiane raccogliendo i relitti delle barche arenate per poterne riutilizzare i pezzi.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

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

Riforestazione e biodiversità

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

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

La coltivazione naturale

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva circa 70 ettari a cereali, utilizzando la rotazione delle colture con prato stabile per preservare la fertilità del terreno.

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

Nel 2024 a causa delle avverse condizioni climatiche, la produzione di fieno, mais e frumento nei terreni concessi in affitto da società collegate, è scesa di circa il 50% rispetto all'anno precedente, a circa 800 q.li.

Anche quest'anno la Società ha ospitato gratuitamente, presso i terreni di Rozzano, un centinaio di arnie dell'Azienda Agricola Belè, destinate alla produzione di miele di acacia, tiglio e millefiori.

Il forno artigianale

Il laboratorio artigianale "Cascina Sant'Alberto" si trova a Rozzano, nell'omonima cascina all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. Gli esperti panificatori della Sant'Alberto sfornano pani artigianali prodotti con pasta madre e farine biologiche, macinate a pietra, provenienti dai migliori mulini d'Italia. Il pane ha una fragranza caratteristica, è più digeribile dei pani prodotti a livello industriale e si conserva per più giorni. Frumento, farro e segale vengono impastati con semi di lino e girasole, frutta secca, olive, zucca, cavolo nero, pomodori secchi, cioccolato e altri ingredienti a coltivazione biologica, per dare forma a numerose tipologie di pane oltre ai classici prodotti da forno.

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

I forni sono alimentati in modo ecologico, vengono infatti utilizzati pellet prodotti con scarti di segheria di abete puro. Grazie a un’elevata coibentazione, i forni consentono una produzione di calore costante per diverse ore anche quando spenti e portano a un risparmio energetico di circa il 60% rispetto ai forni tradizionali funzionanti a corrente elettrica, con residui di combustione minimi.

I prodotti della Cascina Sant’Alberto sono venduti a ristoranti, enoteche, alberghi, gruppi di acquisto, al Banco equosolidale di Garabombo (Chico Mendes) e a punti vendita, tra cui quelli di Altromercato. Dal 2023 Cascina Sant’Alberto è subentrata alla cooperativa sociale Chico Mendes nella gestione di una caffetteria con piccolo ristoro “Cas’A - Cascina Sant’Alberto”, in Piazzale Baracca a Milano, dove è possibile acquistare il pane della Cascina, cibi selezionati del territorio e vari prodotti di Altromercato.

Nuove economie ed impresa etica

Nel 2024 il Gruppo Bastogi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità. La controllata Varsity ha rinnovato la concessione in comodato del suo terreno con annessa porzione del lago Mezzetta di Trezzano sul Naviglio all'associazione Salvambiente di Trezzano. Grazie a questa disponibilità l'associazione può continuare a garantire l'accesso libero e gratuito a quest'area di straordinario pregio ambientale. Quest'opportunità ha un impatto sociale importante sulla comunità che riconosce e vive, ormai da anni, "La Cava Mezzetta" come luogo di incontro, di attività sportive e ricreative e di svago aperto a tutte le fasce di età.

La Cascina Sant'Alberto, parte dell'ATI, che nel 2021 si è aggiudicata la gestione del Museo Salterio-MUSA, ha collaborato alla realizzazione di attività culturali di sensibilizzazione ai temi della sostenibilità ambientale, destinate a bambine e bambini di età compresa tra i 4 e i 12 anni. Sono state progettate diverse attività con il partner FormattaArt ETS, l'associazione culturale componente dell'ATI, con il Comune di Zibido San Giacomo e il Comune di Rozzano per coinvolgere anche educatori e educatrici, genitori e insegnanti e la comunità degli abitanti del territorio.

È proseguita per tutto il 2024 l'attività di sviluppo della vigna didattica sperimentale, secondo le modalità suggerite dall'associazione internazionale PIWI, iniziato nel 2022 grazie alla collaborazione tra la società Infrafin e la cooperativa sociale Chico Mendes e alla vittoria del bando Ruralis di Fondazione Cariplo. Per i primi sei mesi dell'anno tre persone in condizione di svantaggio hanno potuto usufruire di un contratto di tirocinio per il lavoro in vigna destinato alla produzione, senza uso di pesticidi e di prodotti chimici e a bassissimo impatto ambientale, di uva da tavola e da vino. Al termine del tirocinio, i tre partecipanti hanno ottenuto un attestato di competenze utile ad ottenere un lavoro stabile.

Nel 2024 la società Infrafin ha completato la riqualifica del piano terra dell'edificio situato all'interno dell'area gestita dalla società agricola Sant'Alberto, grazie ad un contributo di Regione Lombardia, a valere sui fondi PNRR destinati all'Architettura Rurale, che ha coperto una parte dei costi. L'area sarà in parte destinata ad attività sociali a beneficio della comunità residente, in collaborazione con le istituzioni, pubbliche e private, del territorio.

Il Gruppo Bastogi ha sostenuto in diverse forme la Civica Scuola di musica Antonia Pozzi di Corsico, la cooperativa sociale Chico Mendes, l'associazione di ispirazione francescana Qiqajon e l'associazione La Cascina onlus, attiva dal 1984 per il trattamento delle tossicodipendenze e delle condotte antisociali.

Professionisti del Gruppo Bastogi hanno affiancato la cooperativa Rimaflow e il Consorzio Almeno 331 in alcune attività presso la fabbrica recuperata di via Verri a Trezzano sul Naviglio. Inoltre, in tale contesto il Gruppo Bastogi ha supportato la Fondazione Francesca Rava, la cooperativa sociale Catena in movimento, il gruppo di volontarie di Miagolo come voglio (gruppo nato dall'associazione Abbaio Come Voglio Onlus), l'associazione Bambini senza sbarre, l'associazione Amani Onlus.

Alcuni dipendenti e collaboratori hanno collaborato con GOEL – il Gruppo Cooperativo della Locride che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta.

Anche nel 2024 alcuni esponenti del Gruppo hanno ricoperto a titolo gratuito incarichi negli organi sociali di Comunità Nuova e dell'Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano.

Dirigenti, consulenti e collaboratori del Gruppo Bastogi hanno supportato la cooperativa “Il frantoio del Parco” per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.
All’interno degli uffici del Gruppo vengono raccolti tappi in plastica che anche nel 2024 sono stati donati all’associazione di volontariato Confraternita della Misericordia di Piacenza contribuendo all’acquisto di carrozzine per disabili.
Frigoriferi Milanesi ha stipulato con l’associazione CISDA (Coordinamento Italiano Sostegno Donne Afghane) un contratto di comodato d’uso, da settembre 2024 a giugno 2025, per permettere di ospitare una famiglia di richiedenti asilo in un appartamento di via Piranesi.

Iniziative di sensibilizzazione e di raccolta fondi

Il Gruppo Bastogi ha partecipato anche nel 2024, attraverso la partecipazione di minoranza nella società Koinetica S.r.l., alla realizzazione del Salone della CSR e dell’innovazione sociale. La 12° edizione del Salone, dal titolo “Sfidare le contraddizioni”, si è svolta il 9, 10 e 11 ottobre 2024 all’Università Bocconi di Milano. Si è registrata la partecipazione di 270 organizzazioni tra imprese, non profit, enti pubblici e startup e il programma culturale ha avuto 530 relatori con 106 eventi nelle tre giornate.
Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d’uso alla Fondazione Francesca Rava uno spazio in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store solidale. I fondi raccolti sono stati destinati a dare un aiuto concreto ai bambini in difficoltà in Italia, in Haiti e nel mondo. La società ha provveduto all’allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.
Frigoriferi Milanesi ha concesso gli spazi con tariffa calmierata all’associazione Soleterra, nella giornata mondiale della salute mentale, per il lancio della campagna “un* psicolog* per ogni reparto”, nell’ambito del programma di oncologia pediatrica globale “Grande contro il Cancro”.

L’Associazione generale italiana del Commercio Equo e Solidale, Equo Garantito, ha organizzato all’interno degli spazi dei Frigoriferi Milanesi, la prima edizione di Cont-ACT – Commercio Equo e Sostenibile in azione, una tre giorni dedicata agli operatori del settore, botteghe equosolidali e rivenditori interessati alla sostenibilità, per conoscere le nuove collezioni moda e artigianato e alcune novità di prodotti alimentari. Gli spazi sono stati offerti con tariffa calmierata.

All’interno del locale *Cas’A Cascina Sant’Alberto* e in collaborazione con Open Care si è svolta una serata di raccolta fondi per l’associazione “Il Nodo Cooperazione Internazionale Onlus” che opera in Cambogia aiutando i giovani a costruirsi un futuro migliore attraverso l’apprendistato in laboratori di artigianato legati al mondo del design.

Presso la Sala Auditorium del Centro TOG di Milano, Open Care ha avuto il piacere di sostenere la logistica e la comunicazione della terza edizione dell’asta benefica *Good STArt*, con l’obiettivo di raccogliere fondi per sostenere i percorsi di cura e riabilitazione dedicati ai bambini seguiti dalla fondazione.

Anche nel 2024 sono stati donati a diverse associazioni biglietti gratuiti per concerti all'Unipol Forum e per spettacoli al teatro Repower.

Il mondo del musical e degli artisti si è unito ancora una volta, a titolo completamente gratuito, il 17 e 18 maggio in un Teatro Repower tutto esaurito per l'edizione 2024 di *Italy Bares* dal titolo *Controcorrente,* a sostegno di Anlaids Lombardia ETS. La finalità dello spettacolo è stata sin dalla prima edizione nel 2019 quella di sensibilizzare e raccogliere fondi da destinare ad Anlaids per la prevenzione delle infezioni da HIV e, in generale, delle infezioni sessualmente trasmesse.

Per le festività natalizie del 2024, Forumnet ha deciso di devolvere un budget pari all'importo dei regali destinati ai partner dell'Unipol Forum all'associazione "Amici di Gabriele", realtà che si occupa di aiutare i bambini affetti da malformazioni congenite a carico dell'apparato genito-urinario.

Rapporti associativi

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

Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2024

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, che evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 118.261, che Vi proponiamo di destinare come segue:

- il 5%, pari a Euro 5.913, a riserva legale;
- di distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0068 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, mediante utilizzo della parte rimanente dell'utile d'esercizio pari a Euro 112.348 e parziale utilizzo, per Euro 644.476,47, della riserva utili portati a nuovo pari a euro 10.162.251,65.
-

Il dividendo verrà posto in pagamento a partire dal 23 luglio 2025, con stacco cedola il 21 luglio 2025, in conformità al calendario di Borsa Italiana e record date il 22 luglio 2025.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi



163° Esercizio

Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2024

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2025)

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2024*

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	57.882	50.718
Proventi e altri ricavi	2	4.380	5.838
Variazione delle rimanenze	3	(1.402)	1.231
Costi per acquisto di beni	4	(1.401)	(1.899)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(1.576)	(1.381)
Altri costi per servizi	6	(22.639)	(19.329)
Costi per godimento beni di terzi	7	(179)	(171)
Costi per il personale	8	(13.245)	(11.802)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(7.424)	(8.395)
Accantonamenti		0	(570)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze		0	(18)
Altri costi operativi	10	(3.873)	(5.151)
RISULTATO OPERATIVO		**10.523**	**9.071**
Risultato da partecipazioni	11	4.408	3.104
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	12	(21)	(81)
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(7.305)	(7.831)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**7.605**	**4.263**
Imposte dell'esercizio	14	(749)	(1.479)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		**6.856**	**2.784**
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		7.278	3.671
Azionisti Terzi		(422)	(887)
Utile (Perdita) per azione	15		
Base		0,065	0,033
Diluito		0,065	0,033

* 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 47.

GRUPPO BASTOGI

Conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2024

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	NOTE	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Utile / (perdita) dell'esercizio		**6.856**	**2.784**
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio			
Utili / (perdite) attuariali TFR	31	46	14
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:			
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	31	71	91
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		**117**	**105**
Totale Utili / (perdite) complessivi		**6.973**	**2.889**
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		7.352	3.734
Azionisti terzi		(379)	(845)

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2024*

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2024	31 dic. 2023
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	16	54.409	55.551
Investimenti Immobiliari	17	107.089	109.455
Attività immateriali	18	223	214
Partecipazioni	19-20-21	8.130	8.222
Crediti verso società correlate	22	44	2.301
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	23	2.132	2.932
Attività per imposte anticipate	24	1.632	1.715
		173.659	**180.390**
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	25	100.233	97.672
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	26	17	17
Crediti commerciali	27	12.296	11.399
Crediti verso società correlate	28	1	107
Altri crediti ed attività correnti	29	7.548	4.422
Disponibilità liquide	30	11.659	18.460
		131.754	**132.077**
Attività non correnti detenute per la vendita		**0**	**60**
TOTALE ATTIVITA'		**305.413**	**312.527**

* 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 47.

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2024*

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	Note	31 dic 2024	31 dic 2023
PATRIMONIO NETTO	31		
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		(482)	(556)
Utile (perdita) dell'esercizio		7.278	3.671
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		**35.226**	**28.375**
Capitale e riserve di terzi	32	59.525	59.777
PATRIMONIO NETTO		**94.751**	**88.152**
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	33	71.277	75.924
Passività da leasing	35	32.224	35.801
Fondo rischi ed oneri	36	4.289	10.818
Fondo trattamento fine rapporto	37	4.478	4.512
Passività per imposte differite	38	16.310	16.372
Debiti verso parti correlate		4	0
Altre passività non correnti	39	3.112	4.871
		131.694	**148.298**
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	40	22.203	21.397
Passività da leasing	35	7.126	7.170
Debiti commerciali	41	29.261	28.006
Debiti tributari	42	1.900	4.083
Debiti verso società correlate	43	247	650
Altri debiti e passività correnti	44	18.231	14.771
		78.968	**76.077**
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
TOTALE PASSIVITA'		**210.662**	**224.375**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		**305.413**	**312.527**

* 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 47.

GRUPPO BASTOGI

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2022	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**(15.195)**	**(116)**	**25.643**	**60.854**	**86.497**
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	3.671	63	3.734	(845)	2.889
Dividendi	0	0	0	(1.002)	0	(1.002)	0	(1.002)
Altre variazioni	0	0	0	503	(503)	0	(232)	(232)
Saldo al 31 dicembre 2023	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**(12.023)**	**(556)**	**28.375**	**59.777**	**88.152**

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2023	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**(12.023)**	**(556)**	**28.375**	**59.777**	**88.152**
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	7.278	74	7.352	(379)	6.973
Dividendi	0	0	0	(501)	0	(501)	0	(501)
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	127	127
Saldo al 31 dicembre 2024	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**(5.246)**	**(482)**	**35.226**	**59.525**	**94.751**

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2024	31 dic. 2023
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		6.856	2.784
Svalutazioni di partecipazioni	11	(950)	(3.104)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	12	21	81
Oneri finanziari	13	7.921	8.634
Proventi finanziari	13	(616)	(803)
Imposte sul reddito	14	749	1.479
Ammortamenti e svalutazioni	9	7.424	8.395
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	8-10	370	2.144
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	506	(938)
Plusvalenza da cessione partecipazioni		(3.458)	(2.748)
Decremento (incremento) delle rimanenze		531	375
Decremento (incremento) delle attività correnti		(999)	43
- di cui non ricorrente		*0*	*0*
Incremento (decremento) delle passività correnti		(346)	(2.892)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(3.189)	648
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		**14.820**	**14.098**
Oneri finanziari corrisposti		(8.119)	(6.948)
Imposte sul reddito corrisposte		(2.986)	(11.382)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**3.715**	**(4.232)**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(2.958)	(2.635)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(139)	9.293
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(150)	(307)
Incasso dividendi		925	819
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**(2.322)**	**7.170**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		21.396	9.925
Rimborso debiti verso banche		(24.558)	(12.732)
Rimborso passività da leasing		(4.531)	(5.006)
Dividendi pagati		(501)	(1.002)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**(8.194)**	**(8.815)**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		**(6.801)**	**(5.877)**
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		**18.460**	**24.337**
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		**11.659**	**18.460**

* 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 47.

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 34, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2024	di cui parti correlate	31 dic. 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57.882	7	50.718	12
Proventi e altri ricavi	4.380		5.838	
Variazioni delle rimanenze	(1.402)		1.231	
Costi peri acquisto di beni	(1.401)		(1.899)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.576)		(1.381)	
Costi per servizi	(22.639)	(1.641)	(19.329)	(3.133)
Costi per godimento beni di terzi	(179)		(171)	
Costi per il personale	(13.245)	(2.093)	(11.802)	(1.730)
Ammortamenti e svalutazioni	(7.424)		(8.395)	
Accantonamenti	0		(570)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0		(18)	
Altri costi operativi	(3.873)		(5.151)	
RISULTATO OPERATIVO	**10.523**	**(3.727)**	**9.071**	**(4.851)**
Risultato da partecipazioni	4.408	4.408	3.104	3.104
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(21)	(21)	(81)	(81)
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.305)	21	(7.831)	116
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**7.605**	**681**	**4.263**	**(1.712)**
Imposte dell'esercizio	(749)		(1.479)	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**6.856**	**681**	**2.784**	**(1.712)**

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 S.p.A. 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 detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Nell'ambito delle altre attività, fino al mese di novembre 2023, il Gruppo svolgeva attività di produzione e vendita di energia (servizio di teleriscaldamento) tramite la società controllata Milanofiori Energia.

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

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2024 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretations Commitee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale" della Relazione sulla gestione, in ragione dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali, dei risultati operativi e finanziari conseguiti e delle disponibilità liquide esistenti alla data di redazione del bilancio, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2025.

Schemi di bilancio

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa del Gruppo. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.
Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 utilizzati nel bilancio consolidato per l'esercizio al 31 dicembre 2024 sono i seguenti:

- Conto economico consolidato;
- Conto economico complessivo consolidato;
- Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata;
- Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note Esplicative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di Euro.

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, 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.

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2024.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.
La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al *fair value* della quota di terzi oppure al pro-quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

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

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2024, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	POSSEDUTA DA	%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00

Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Bastogi spa	51,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Castello di Cassino srl	Milano	31 dicembre	50	Infrafin srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Bastogi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Bastogi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Bastogi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Bastogi spa	100,00
Societè Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	0,04	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
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
Carroponte Srl	Milano	31 dicembre	10	Forumnet spa	60,00
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
Immobiliare Cascina di Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	75,00

Nel corso dell'anno si sono concluse le procedure di liquidazione delle società controllate Milanofiori Agency e Kolaze & Ghelon con conseguente approvazione dei bilanci finali di liquidazione e dei relativi piani di riparto.

Aggregazioni di imprese

Quando il Gruppo acquisisce un *business*, quindi un'attività aziendale costituita da fattori di produzione e processi sostanziali applicati a tali fattori che sono in grado di contribuire alla creazione di produzione, le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

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

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2);
- Leasing (IFRS 16).

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

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al pro-quota del *fair value* delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

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

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

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

Le aggregazioni aziendali avvenute prima dell'1 gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".
Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3.
L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

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

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

Partecipazioni in joint venture

Una joint venture è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.
Gli accordi di joint venture che implicano la costituzione di una entità separata nella quale ogni partecipante ha una quota di partecipazione sono denominati partecipazioni a controllo congiunto. Il Gruppo rileva le partecipazioni a controllo congiunto utilizzando il metodo del patrimonio netto, come riportato nel precedente paragrafo.

Riconoscimento dei ricavi

Il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.
I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

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

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

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

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dal Gruppo, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (il Gruppo agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).
Cessioni di immobili - Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dal Gruppo attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella

determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. E' possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.
In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.
Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Ricavi da attività di intrattenimento – I ricavi da attività di intrattenimento riguardano principalmente gli eventi ospitati di natura sportiva e musicale, i ricavi per sponsorizzazioni ("advertising") oltre che le produzioni teatrali. Con riferimento agli eventi ospitati, gli accordi con i clienti prevedono generalmente una molteplicità di obbligazioni contrattuali che vanno dalla concessione del diritto di utilizzo degli spazi alla fornitura di una serie di servizi accessori, alcuni dei quali necessari per permettere la fruizione degli spazi polifunzionali, che contribuiscono alla produzione dell'evento. I ricavi da advertising prevedono generalmente anch'essi una pluralità di obbligazioni contrattuali caratterizzate di solito dalle medesime modalità di riconoscimento ("over time"). In alcuni casi gli accordi commerciali prevedono dei corrispettivi non monetari nella forma di contributo di asset da parte del cliente, anche se generalmente di importo non significativo.

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Proventi e oneri finanziari

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

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

I dividendi spettanti sono rilevati quando si stabilisce il diritto della Società a riceverne il pagamento, che corrisponde con la delibera assembleare di distribuzione.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

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

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

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.
Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

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

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

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

La capogruppo Bastogi e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società

consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Utile per azione

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

Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Gli "Immobili, impianti e macchinari" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

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

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.
Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

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

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

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore di attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza o tra gli "Altri costi operativi" in caso di minusvalenza.

Diritti d'uso per beni in leasing

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

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi unicamente a canoni di locazione passati (c.d. past rent),

tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

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

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

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica l'esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le attività costituite da immobilizzazioni materiali, immobilizzazioni immateriali a vita utile definita e partecipazioni e, in caso affermativo, ne determina il relativo valore recuperabile (c.d. impairment test). Nel caso dell'avviamento e delle attività immateriali a vita indefinita, la valutazione del valore recuperabile viene invece fatta almeno annualmente, anche in assenza di indicatori di potenziale riduzione di valore.

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

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

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

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni al fair value sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (Colliers Valuation Italy Srl a socio unico – di seguito "COLLIERS", YARD Reaas S.p.A. – di seguito "YARD" e KROLL Advisory S.p.A. - di seguito "KROLL"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:
- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi, principalmente di sviluppo, e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;

- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,09% ed il 13,40%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,25% ed il 7,50%.
In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

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

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.
Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.
La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "*qualifying*", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate, come descritto al paragrafo "Perdita di valore di attività".

In particolare, gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

Crediti

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

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

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo procedure che possono prevedere sia svalutazioni di singole posizioni, se individualmente significative, per le quali si manifesta un'oggettiva condizione di inesigibilità totale o parziale, sia svalutazioni su base collettiva formulate sulla base di dati storici e statistici (cd. "*expected credit losses*" o "ECL") secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *fair value*, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo Bastogi ha deciso

di differire l'applicazione del modello di hedge accounting secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39.

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

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

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

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

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.
In seguito, sono valutate al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.
I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.
I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di attualizzazione al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

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

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni al Gruppo. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.
In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale (in particolare in Ucraina in Medio-Oriente) con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Questa situazione di generale incertezza è ulteriormente aggravata, a livello macroeconomico, dell'annunciato inasprimento della politica commerciale statunitense. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.
Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione

delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. In relazione al patrimonio immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente per il tramite delle partecipazioni, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicabili dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS Accounting Standards sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2024:

- Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire 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 (es. covenants). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "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. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "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. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024

Nulla da segnalare ad oggi quanto applicabile alle operazioni del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2024

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 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "*Annual Improvements Volume 11*". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
  - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
  - IAS 7 Statement of Cash Flows.

  Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 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.

Altre informazioni

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

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

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	GSE - Gestore dei Servizi Energetici spa	1.895	02/04/2024	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	GSE - Gestore dei Servizi Energetici spa	1.895	02/04/2024	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	GSE - Gestore dei Servizi Energetici spa	2.417	31/05/2024	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
Compagnia della Rancia srl	Regione Marche	13.000	11/07/2024	Incasso contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2023 (importo netto r/a incassato euro 12.480,00)
	Regione Marche	85.000	12/08/2024	Incasso contributo bando CU012 per progetti speciali Grease Tolentino - Gennaio 2024 (importo netto r/a incassato euro 81.600,00)
	Ministero della Cultura	127.045	24/09/2024	Acconto contributo anno 2024 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 121.961,00)
	Ministero della Cultura	89.269	06/12/2024	Saldo contributo anno 2023 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 85.696,00)
	Ministero della Cultura	13.869	18/12/2024	2° Acconto contributo anno 2024 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 13.312,00)
	Ministero della Cultura	1.671	20/12/2024	Contributo VVFF su spese 2023

Forum ssdrl	Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo sport e i giovani	8.866	09/08/2024	Contributo a fondo perduto per gli impianti natatori
Forumenet spa	Ministero della Cultura	5.808	19/12/2024	Contributo VVFF su spese 2023
	Ministero delle Imprese e del Made in Italy	12.700	31/12/2023	Credito d'imposta investimenti in beni strumentali industria 4.0 - art.1, commi 1056 - 1057 L. 178/2020
Frigoriferi Milanesi srl	Camera di Commercio Industria e Artigianato di Milano - Monza Brianza - Lodi	2.275	05/09/2024	Contributo bando "Certificazioni di sostenibilità" per le imprese del settore turistico e degli eventi 2023
H2C Gestioni srl	Camera di Commercio Industria e Artigianato di Milano - Monza Brianza - Lodi	2.567	23/04/2024	Contributo a fondo perduto bando "Fondo per il turismo sostenibile 2024"
	Unione Europea *tramite* Regione Lombardia	328	06/06/2024	PSR 2014 / 2020 - PAC - Regolamento UE 1307/13 Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente - Mantenimento strutture vegetali 2023
	Unione Europea *tramite* Regione Lombardia	202	13/06/2024	PSR 2014 / 2020 - PAC Gestione sostenibile prati e pascoli permanenti 2023
	Unione Europea *tramite* Regione Lombardia	8.655	20/06/2024	PSN - PAC 2023 / 2027 Sostegno di base al reddito per la sostenibilità (BISS + Riso)
	Unione Europea *tramite* Regione Lombardia	993	27/11/2024	PSR 2014 / 2020 - PAC Gestione sostenibile prati e pascoli permanenti 2024
	Unione Europea *tramite* Regione Lombardia	18.638	27/11/2024	PSN - PAC 2023 / 2027 Sostegno di base al reddito per la sostenibilità (BISS + Culture proteiche Soia)
Varsity srl	ENEA - Agenzia nazionale per nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo sostenibile	6.915	31/12/2024	Bonus fiscale per Ecobonus 2024 Riqualificazione energetica ex legge 296/2006
TOTALE		**404.007**		

Per ulteriori informazioni si invita a consultare il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ove applicabile.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 57.882 migliaia di euro (50.718 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Ricavi per attività di Intrattenimento	29.562	23.546
Ricavi per affitti attivi	9.068	8.900
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	8.651	8.629
Ricavi per servizi alberghieri	5.121	4.910
Ricavi per produzione e vendita di energia elettrica	-	1.426
Ricavi per cessione unità immobiliari	2.863	1.190
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	1.132	1.154
Ricavi per vendita prodotti da panificazione e sommin. alimenti e bevande	608	418
Ricavi per servizi di personalizzazione	-	3
Altri ricavi	877	544
TOTALE	**57.882**	**50.718**

Il settore dell'intrattenimento ha registrato un significativo incremento dei ricavi rispetto all'anno precedente grazie agli eventi, principalmente musicali, alle attività del Carroponte e ai maggiori volumi realizzati dalle attività teatrali (Teatro Repower e Compagnia della Rancia). Riportiamo nel seguito un dettaglio dei ricavi delle vendite delle attività di intrattenimento.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Eventi	13.640	11.642
Advertising	4.823	4.332
Produzione di spettacoli teatrali	3.249	1.123
Ristorazione	2.378	1.689
Affitti	1.802	1.499
Area Multisport	2.168	2.155
Altro	1.502	1.106
TOTALE	**29.562**	**23.546**

Il settore immobiliare ha registrato affitti attivi a terzi per 9.068 migliaia di euro (8.900 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), che si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare per un valore pari a 8.707 migliaia rispetto a 8.503 migliaia di euro al 31 dicembre 2023.

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 e risultano in linea con l'anno precedente.

I ricavi per servizi alberghieri ammontano al 31 dicembre 2024 a 5.121 migliaia di euro (4.910 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) 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 una crescita dei ricavi nonostante la contrazione registrata nei prezzi di vendita delle camere rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi per cessione di unità immobiliari realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita al Fondo Fleurs, di cui il Gruppo possiede il 22,1%, di n. 123 posti auto a Milanofiori Nord. Tale cessione, avvenuta sulla base di un interesse e di una necessità del Fondo Fleurs di avere una maggiore disponibilità di posti auto a Milanofiori Nord, si è perfezionata contestualmente alla stipula dell'accordo transattivo tra la controllata Milanofiori Sviluppo e il fondo stesso (che ha previsto la corresponsione di un indennizzo per cui si rimanda alla Nota 10), conseguente l'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord. Dalla valutazione e successiva cessione dei posti auto il Gruppo ha realizzato complessivamente un margine lordo di 1.261 migliaia di euro di cui 362 migliaia di euro contabilizzati nel periodo in esame.

I ricavi derivanti dalla voce "Servizi di trasporto per conto terzi, 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 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 presso i locali di Piazzale Baracca a Milano concessi in locazione dalla controllata Varsity a partire dal mese di aprile 2023.

I ricavi per l'attività di produzione e vendita di energia indicati nel periodo comparativo fanno riferimento alla società Milanofiori Energia che fornisce il servizio di teleriscaldamento al comparto Milanofiori Nord ad Assago. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la partecipazione nella società cessando così la relativa attività.

La voce "Altri ricavi" aumenta principalmente in relazione alla gestione dei parcheggi a Milanofiori Nord.

2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 4.380 migliaia di euro (5.838 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono principalmente relativi (i) 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 Infrafin S.r.l., (ii) a proventi per il recupero di spese condominiali, (iii) a insussistenze di passività, (iv) a contributi in conto esercizio corrisposti prevalentemente alla società Compagnia della Rancia.

L'importo al 31 dicembre 2023 include per 2.748 migliaia di euro la plusvalenza realizzata a seguito della cessione avvenuta nel mese di novembre 2023, da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, dell'intera quota (70%) detenuta in Milanofiori Energia.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo pari a 1.402 migliaia di euro rispetto a un valore positivo di 1.231 migliaia di euro al 31 dicembre 2023. La voce include variazioni negative principalmente attribuibili alla cessione dei posti auto di cui alla nota 1 (2.438 migliaia di euro) e alla svalutazione di alcuni beni immobiliari (complessivi 606 migliaia di euro) nonché la variazione positiva riconducibile ai costi capitalizzati nel corso dell'esercizio principalmente sulle iniziative di sviluppo di Milanofiori Nord (972 migliaia di euro) e di Rozzano (605 migliaia di euro).

Come riportato precedentemente al paragrafo "Perdita di valore di attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del *fair value* (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa.

Oltre agli effetti economici indicati sopra, l'analisi di *impairment* non ha condotto a ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore.

4. Costi per l'acquisto di beni

I costi per l'acquisto di beni ammontano a 1.401 migliaia di euro (1.899 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 640 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 387 migliaia di euro all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;
- per 249 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.

La riduzione del valore della voce rispetto al 31 dicembre 2023 è la risultante dei minori costi di approvvigionamento di materie prime e gas della società controllata Milanofiori Energia oggetto di cessione a terzi nel mese di novembre 2023, solo parzialmente controbilanciati dai maggiori costi generati nell'esercizio dalle attività di intrattenimento.

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 1.576 migliaia di euro (1.381 migliaia di euro al 31 dicembre 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 22.639 migliaia di euro (19.329 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	4.971	3.432
Energia elettrica ed altre utenze	3.885	2.287
Emolumenti ad amministratori e sindaci	3.265	2.953
Manutenzione immobili	2.290	2.168
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	2.090	2.193
Prestazioni varie da terzi	1.410	1.302
Spese pulizia	821	672
Assicurazioni e fideiussioni	677	682
Prestazioni revisione contabile	432	431
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	359	269
Servizio di sorveglianza	354	292
Commissioni e spese di intermediazione	310	331
Spese condominiali e comprensoriali	290	382
Costi per assistenza servizi informatici	270	258
Spese di quotazione in borsa	243	247
Commissioni e spese bancarie	222	215
Buoni pasto	202	183
Pubblicità e comunicazione	85	76
Spese di rappresentanza	73	54
Spese per operazioni doganali	70	71
Altri costi	736	831
Accantonamento per altri rischi ed oneri	(416)	0
TOTALE	**22.639**	**19.329**

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 dovuto principalmente ai contributi pubblici ricevuti nel corso del 2023 a ristoro dei costi di *utilities* nonché, in maniera minore, all’andamento dei prezzi delle stesse e a 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.

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

La voce “Spese di pulizia” incrementa principalmente in relazione alle attività di intrattenimento del Gruppo Forumnet e alla attività alberghiera.

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.

Infine si rileva il rilascio di accantonamenti pregressi in ragione del venir meno di alcuni possibili oneri futuri di natura immobiliare per 416 migliaia di euro.

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 179 migliaia di euro (171 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono principalmente relativi 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 13.245 migliaia di euro (11.802 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Salari e stipendi	9.357	8.552
Oneri sociali	2.996	2.674
Costi per TFR	508	518
Altri costi per il personale	384	58
TOTALE	**13.245**	**11.802**

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive; analogamente gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell'impresa relativi alle suddette voci.
L'incremento rispetto al periodo precedente è dovuto principalmente alle attività di intrattenimento.

Al 31 dicembre 2024 i dipendenti del Gruppo sono 273 (243 al 31 dicembre 2023).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Categoria:		
- dirigenti	14	14
- quadri	22	24
- impiegati	135	130
- operai	50	30
- contratti di scrittura teatrale stagionale	27	0
- contratti intermittenti	25	45
TOTALE	**273**	**243**

Il numero medio dei dipendenti (*full time equivalent*) nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti, è stato di 212, rispetto a 188 dell'esercizio precedente.

L'incremento del numero medio dei dipendenti è principalmente attribuibile alle attività del settore intrattenimento.

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 7.424 migliaia di euro (8.395 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Ammortamento attività materiali	7.139	8.305
Ammortamento attività immateriali	185	90
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	100	0
TOTALE	**7.424**	**8.395**

Il decremento è principalmente attribuibile al completamento del processo di ammortamento degli impianti degli immobili di proprietà a destinazione commerciale, paracommerciale e ricettiva a Milanofiori Nord, 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 e alla cessione della centrale di cogenerazione di Milanofiori Energia.

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

10. Altri costi operativi

Ammontano a 3.873 migliaia di euro (5.151 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
IMU	2.426	2.356
Accantonamenti / (rilasci) per altri costi operativi	(108)	1.361
Altre imposte e tasse	581	632
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	128	290
Svalutazione / (rilasci) per rischi e perdite su crediti	386	2
Altri oneri	460	510
TOTALE	**3.873**	**5.151**

Nel corso del periodo in esame, nell'ambito dell'accordo transattivo riguardante l'accertamento di alcune rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha riconosciuto al Fondo Fleurs un indennizzo di 2.800 migliaia di euro.
Contestualmente il Gruppo ha ceduto al Fondo Fleurs, per il medesimo importo, n. 123 posti auto di proprietà della controllata Milanofiori 2000 per i quali il fondo stesso aveva manifestato l'interesse e la necessità. Gli effetti economici delle operazioni sono stati integralmente accertati nell'esercizio precedente, salvo quanto indicato alla Nota 1 in relazione alla cessione dei soli posti auto.

11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un saldo pari a 4.408 migliaia di euro rispetto a 3.104 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 e risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	3.451	0
Fondo Fleurs	802	3.058
Immobiliare Cascina Concorezzo	160	0
Koinetica	36	44
Kolaze & Ghelon	(38)	0
Euromilano	7	0
Carroponte	(7)	0
Altre	(3)	2
TOTALE	**4.408**	**3.104**

La voce fa riferimento principalmente agli effetti economici positivi (3.451 migliaia di euro) derivanti dalla cessione a terzi, avvenuta nel mese di dicembre 2024, di tutte le quote detenute nel Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare contro la cancellazione di tutti gli impegni assunti verso il Fondo stesso. Si rimanda alla Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

Nell'esercizio comparativo, la voce includeva gli effetti economici positivi dell'investimento nel Fondo Fleurs per complessivi 3.058 migliaia di euro, principalmente riconducibili alla plusvalenza derivante dalla cessione a terzi del 6,125% delle quote.

12. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore netto negativo di 21 migliaia di euro (negativo per 81 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Rende One	(21)	(19)
Immobiliare Cascina Concorezzo	0	(62)
TOTALE	**(21)**	**(81)**

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

13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 7.305 migliaia di euro (7.831 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	113	128
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	0
- proventi vari	503	675
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	**616**	**803**
Oneri finanziari:		
- Verso altri	(7.921)	(8.634)
TOTALE ONERI FINANZIARI	**(7.921)**	**(8.634)**
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	**(7.305)**	**(7.831)**

La voce “Proventi vari” include gli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati per 180 migliaia di euro (effetti economici positivi per 208 migliaia di euro al 31 dicembre 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 di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 7.921 migliaia di euro (8.634 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio.

14. Imposte dell’esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Imposte correnti	(938)	(2.372)
Imposte anticipate/differite	168	510
Imposte relative ad esercizi precedenti	21	383
Imposte	**(749)**	**(1.479)**

Le imposte correnti dell’esercizio in esame sono principalmente relative ad IRAP.

La riconciliazione tra l’onere fiscale iscritto in bilancio e l’onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell’aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31/12/2024	31/12/2023
Risultato prima delle imposte	**7.605**	**4.263**
Onere fiscale teorico (24%)	**1.825**	**1.023**
Effetti fiscali su differenze permanenti	(2.782)	2.056
Effetti fiscali su differenze temporanee	4.853	896
Riconoscimento beneficio da Consolidato fiscale	(4.098)	(2.970)
(Rilevazione)/Rilascio Imposte anticipate	(29)	(132)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	**(231)**	**873**
IRAP	1.001	989
Imposte esercizi precedenti	(21)	(383)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	**749**	**1.479**

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

15. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione		
di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	7.277.828	3.670.954
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	7.277.828	3.670.954
Numero di azioni		
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	0,065	0,033
- Diluito	0,065	0,033

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

16. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 54.409 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	Altri beni	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2024	**117.023**	**43.617**	**19.885**	**180.525**
Incrementi	1.145	1.357	523	3.025
Decrementi	0	0	(244)	(244)
Riclassifiche	0	38	(38)	0
Al 31 dicembre 2024	**118.168**	**45.012**	**20.126**	**183.306**
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2024	**(66.264)**	**(40.112)**	**(18.297)**	**(124.673)**
Ammortamenti	(2.919)	(775)	(467)	(4.161)
Decrementi	0	0	237	237
Al 31 dicembre 2024	**(69.183)**	**(40.887)**	**(18.527)**	**(128.597)**
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2024	**(165)**	**(135)**	**0**	**(300)**
Al 31 dicembre 2024	**(165)**	**(135)**	**0**	**(300)**
Valore contabile				
All'1 gennaio 2024	**50.594**	**3.369**	**1.588**	**55.551**
Al 31 dicembre 2024	**48.820**	**3.990**	**1.599**	**54.409**

I terreni e fabbricati ed impianti e macchinari ammontano complessivamente ad euro 54.509 migliaia di euro, ed includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 50.445 migliaia di euro che si riferiscono a:

  - Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
    - immobile "Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 18.010 migliaia di euro);
    - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 833 migliaia di euro);
    - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 451 migliaia di euro).

  - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
    - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al31dcembre 2024 di 12.383 migliaia di euro);
    - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 5.000 migliaia di euro);
    - immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 412 migliaia di euro).

- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 378 migliaia di euro).

- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
  - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 11.931 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalla società controllate DueB e Cascina Sant'Alberto quali sedi operative (valore netto contabile al 31 dicembre 2024 di 1.047 migliaia di euro).

- diritti d'uso relativo ai contratti di locazione pari a euro 1.311 migliaia di euro, il cui contratto di maggior rilevanza è 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 netto contabile al 31 dicembre 2024 di 1.237 migliaia di euro), classificati nella voce "Terreni e Fabbricati".

- Migliorie su Impianti pari a euro 1.055 migliaia di euro, principalmente sono relative relativi ai parcheggi pubblici dell'area di Milanofiori Nord ad Assago.

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

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (impairment test); tale test, qualora necessario, viene effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile. Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti che soddisfino la definizione di *right of use*. I diritti d'uso, come richiesto dall'IFRS 16, che sono esposti suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2024	**26.479**	**6.044**	**4.904**	**37.427**
Incrementi	570	1	263	834
Decrementi	0	0	(237)	(237)
Al 31 dicembre 2024	**27.049**	**6.045**	**4.930**	**38.024**
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2024	**(13.006)**	**(5.693)**	**(4.297)**	**(22.996)**
Ammortamenti	(1.299)	(243)	(292)	(1.834)
Decrementi	0	0	237	237
Al 31 dicembre 2024	**(14.305)**	**(5.936)**	**(4.352)**	**(24.593)**
Valore contabile				
All'1 gennaio 2024	**13.473**	**351**	**607**	**14.431**
Al 31 dicembre 2024	**12.744**	**109**	**578**	**13.431**

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

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 107.089 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
Costo storico			
All'1 gennaio 2024	**145.506**	**31.147**	**176.653**
Incrementi	485	25	510
Decrementi	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0
Al 31 dicembre 2024	**145.991**	**31.172**	**177.163**
Ammortamenti accumulati			
All'1 gennaio 2024	**(35.923)**	**(24.797)**	**(60.720)**
Ammortamenti	(2.263)	(713)	(2.976)
Decrementi	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0
Al 31 dicembre 2024	**(38.186)**	**(25.510)**	**(63.696)**
Svalutazioni			
All'1 gennaio 2024	**(6.476)**	**(2)**	**(6.478)**
Svalutazioni	100	0	100
Al 31 dicembre 2024	**(6.376)**	**(2)**	**(6.378)**
Valore contabile			
All'1 gennaio 2024	**103.107**	**6.348**	**109.455**
Al 31 dicembre 2024	**101.429**	**5.660**	**107.089**

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2024 è riportata nell'Allegato 1 (per un valore netto contabile di 107.089 migliaia di euro), per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dallo IAS 40 nonché dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 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 28.844 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 (26.477 migliaia di euro);
(ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.367 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al 31 dicembre 2024 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti

fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 156 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 107 milioni di euro.

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Fondo Fleus), proprietaria degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e cettive a Milanofiori Nord (Assago)	29.194	3.399	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali ad Assago (Milano) (****)	47.876	2.571	5%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) ***)	4.382	650	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.425	632	8%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.712	1.835	27%

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

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

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

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

18. Attività immateriali

Ammontano a 223 migliaia di euro rispetto a 214 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

19. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al 31 dic. 2024	Valore al 31 dic. 2023	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2024	% di possesso 31 dic. 2023
Fondo Fleurs					
- Costo	7.514	7.594	(80)	22%	28%
- (quota parte degli utili post acq. E altre rettifiche)	397	408	(11)		
	7.911	8.002	(91)		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	0	0	0		
Koinetica srl					
- Costo	24	24	0	40%	40%
- (quota parte degli utili post acq.)	95	91	4		
	119	115	4		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	2	2	0		
Altre					
- Costo	18	13	5		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	18	13	5		
TOTALE	**8.050**	**8.132**	**(82)**		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2024 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	PERCENTUALE DI CONTROLLO DIRETTA	PERCENTUALE DI CONTROLLO 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

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio del Fondo Fleurs, principale società collegata:

Fondo Fleurs

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024 (*)	31 dic. 2023 (*)
Attività non correnti	183.500	178.000
Attività correnti	8.033	10.287
Passività non correnti	(112.223)	(115.767)
Passività correnti	(3.769)	(2.868)
Totale netto attività fondo immobiliare	75.541	69.652
Pro quota attribuibile al Gruppo	16.673	15.372
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(8.762)	(7.370)
Costo di acquisto rettificato	7.911	8.002
Utile (perdita) netto	7.237	4.100
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	979	1.024
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(177)	(760)
Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs	802	264

(*) 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 31 dicembre 2023 e 31 dicembre 2024 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

Le attività del fondo sono sostanzialmente costitute 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.

Nella seguente tabella si riportano le informazioni richieste dall'IFRS 12 per le altre società collegate:

Valori espressi in migliaia di euro

DENOMINAZIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Koinetica srl (**)	474	299	792	91
Jadas srl (**)	10	9	-	(1)

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.
(**) I dati al 31 dicembre 2024 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

20. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero migliaia di euro, in linea con l'esercizio precedente, Si ritiene tuttavia di richiamare quanto avvenuto nel corso del 2024, ovvero:

- l'acquisto del 25% della partecipazione nella società Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione (già interamente svalutata al 31 dicembre 2023) con incremento della quota di partecipazione dal 50% al 75% e conseguente consolidamento integrale della stessa per effetto dell'acquisizione del controllo;
- la cessione integrale delle quote possedute nel Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare (anch'esse già integralmente svalutate al 31 dicembre 2023), avvenuta nel mese di dicembre 2024, per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione e alla Nota 11.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Finanziamenti a collegate e joint ventures	44	3.537
(Fondo svalutazione crediti)	0	(1.236)
TOTALE	**44**	**2.301**

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono interamente riconducibili alla società Sinderrota Srl beneficiaria di un finanziamento infruttifero da parte della società Cascina Sant'Alberto.

Il saldo dell'esercizio precedente, interamente relativo alla società Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione, è ora oggetto di eliminazione nell'ambito del consolidamento della società controllata. Si veda anche la Nota 20.

23. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.132 migliaia di euro (2.932 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Crediti commerciali	3.959	4.379
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	358	358
Strumenti derivati	0	0
Altri crediti	1.097	1.477
(Fondo svalutazione crediti)	(3.282)	(3.282)
TOTALE	**2.132**	**2.932**

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.524 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 a seguito 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 integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione, ammontare (invariato rispetto allo scorso anno).

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

La voce “Altri crediti” è relativa a:

- a 847 migliaia di euro a crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione, integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione
- a 250 migliaia di euro a depositi cauzionali.

24. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.632 migliaia di euro (1.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune società 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.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 18.192 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 15.216 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (63.402 migliaia di euro);
- per 2.976 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative al consolidato fiscale di gruppo e ad alcune società controllate (12.398 migliaia di euro).

ATTIVITA’ CORRENTI

25. Rimanenze

Ammontano a 100.233 migliaia di euro (97.672 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) di cui 100.181 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2024 è riportato nell’Allegato 1.

Al 31 dicembre 2024 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, ammonta a 193 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 100 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2024 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 3.800 migliaia di euro relativo ai terreni agricoli e i relativi cascinali a Lacchiarella (Milano) di proprietà della società Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione che, a seguito dell’acquisizione da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare di una quota incrementale di partecipazione del 25%, è stata oggetto di consolidamento integrale nel presente esercizio;
- un incremento di 1.042 migliaia di euro per costi capitalizzati principalmente sulle aree di sviluppo Milanofiori Nord e Milanofiori Sud (1.619 migliaia di euro di produzione dell’esercizio al netto di 577 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti);
- un incremento di 110 migliaia di euro relativo al rilascio di svalutazioni immobiliari pregresse a seguito dell’adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato;

- un decremento di 1.580 migliaia di euro principalmente dovuto alla cessione di n. 123 posti auto al Fondo Fleurs (1.538 migliaia di euro) per cui si rimanda alla Nota 1 ed alla relazione sulla gestione per maggiori informazioni;
- un decremento di 616 migliaia di euro relativo alle svalutazioni di alcuni immobili iscritti a rimanenza a seguito dell'adeguamento del valore degli stessi al valore di mercato;
- un decremento di 202 migliaia di euro per riclassifiche di costi capitalizzati a investimenti immobiliari:

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.797 migliaia di euro (43.294 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2023	**43.294**
Svalutazioni	616
Rilasci	(110)
Utilizzi	(3)
Saldo al 31 dicembre 2024	**43.797**

Si precisa infine che 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 12.296 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.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.176 migliaia di euro rispetto a 5.033 migliaia di euro al 31 dicembre 2023, la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2023	**5.033**
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	386
Utilizzi	(243)
Saldo al 31 dicembre 2024	**5.176**

28. Crediti verso società correlate

Ammontano a 1 migliaio di euro (107 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi.

29. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 7.548 migliaia di euro (4.422 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Crediti per IVA	42	37
Crediti tributari	1.550	713
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	87	115
altri crediti	2.470	2.821
ratei e risconti attivi	3.399	736
TOTALE	**7.548**	**4.422**

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 109 migliaia di euro a depositi cauzionali;
- per 283 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia.

I ratei e risconti attivi includono 2.457 migliaia di euro, relativi ad alcuni costi sostenuti nell'ambito delle attività di intrattenimento per la preparazione e l'allestimento dell'Unipol Forum per l'evento olimpico Milano Cortina 2026. Tali costi saranno imputati al conto economico nel periodo di svolgimento della manifestazione dal dicembre 2025 al marzo 2026; si veda per completezza la Nota 44.
Il restante ammontare della voce si riferisce a intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

L'incremento dei crediti tributari è principalmente riconducibile a crediti IRES anche in ragione degli acconti corrisposti nell'anno 2024.

30. Disponibilità liquide

Ammontano a 11.659 migliaia di euro (18.460 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Depositi bancari	11.473	18.282
Assegni	0	40
Denaro e valori in cassa	186	138
TOTALE	**11.659**	**18.460**

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

Al 31 dicembre 2024 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 25.502 euro (4.121 euro al 31 dicembre 2023).

Come descritto alla nota 33, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha vincolato 680 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR.

PATRIMONIO NETTO

31. 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 (includendo le azioni proprie) prive di valore nominale.

Azioni proprie

Al 31 dicembre 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 31 dicembre 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 482 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 497 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 15 migliaia di euro (negativo per 23 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

32. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 59.525 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

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

La voce in oggetto ammonta a 71.277 migliaia di euro (75.924 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

La riduzione della voce è principalmente attribuibile:
- al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (10.156 migliaia di euro al 31 dicembre 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 rimborso anticipato, effettuato in un contesto di gestione finanziaria dell'intero Gruppo Bastogi, di una posizione debitoria chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare pari a complessivi 6.134 migliaia di euro, di cui 3.271 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2024 e 2.863 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2025.

Nel corso dell'esercizio, sempre nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento dell'equilibrio finanziario di Gruppo:

- 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.

- 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.

- nel mese di settembre 2024, nell'ambito del Gruppo Brioschi, sono stati sottoscritti un nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà della società controllata Maimai per 4.000 migliaia di euro e un finanziamento bancario per 700 migliaia di euro destinato a

supportare gli interventi di restyling effettuati ai piani primo e secondo dell'immobile alberghiero.

- il 23 dicembre 2024 la controllata Forument ha sottoscritto un nuovo mutuo ipotecario di liquidità per l'importo di 6 milioni di euro e una durata di 7,5 anni *amortizing*. Il mutuo prevede inoltre un tasso di interesse variabile legato all'indice Euribor con scadenza 6 mesi oltre uno spread di 400 bps e una garanzia fidejussoria da parte della Capogruppo.

Al 31 dicembre 2024 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 25.140 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", "Debt Service Coverage Ratio", che risultano rispettati alla data di riferimento) 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 21.835 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 con previsione di *soft amortizing* fino al 31 dicembre 2024.
  Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
  - scadenza: 2031
  - rimborso: 3.846 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025, 3.951 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2026 e 14.038 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 5.529 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;
  - i tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento strutturato sono scaduti il 31 dicembre 2024; pertanto dall'esercizio 2025 la posizione debitoria è soggetta al rischio di variabilità di tasso di interesse;
  - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2024 il parametro "Debt Service Coverage Ratio" ("DSCR") non è risultato rispettato; la società controllata Milanofiori 2000 ha dunque posto rimedio alla violazione dell'obbligo di rispetto del parametro finanziario creando, entro la data di scadenza successiva (31 marzo 2025) una provvista di 680 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nel 2025.

- per 6.968 migliaia di euro per il mutuo di Frigoriferi Milanesi acceso con la Banca Nazionale del Lavoro 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, che risultano rispettati alla data di riferimento) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 4.761 migliaia di euro;

- per 5.634 migliaia di euro per il mutuo di liquidità e garanzia ipotecaria di secondo grado acceso con Banco BPM a valere sull'immobile Unipol Forum:
  - scadenza 30 giugno 2032
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 400 bps;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile Unipol Forum per 9.000 migliaia di euro;
  - il mutuo è inoltre assistito da garanzia fidejussoria della Capogruppo per 6.000 migliaia di euro.

- per 3.856 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2039;
  - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 220 basis points;
  - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.071 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.

- per 3.073 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 2.030 migliaia di euro;

- per 1.658 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 1.304 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 1.231 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;

- per 540 migliaia di euro al finanziamento erogato ad H2C Gestioni destinato a supportare gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento della struttura alberghiera. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - scadenza: 2029;
  - rimborso: 60 rate mensili posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 1 mese con il floor a zero oltre uno *spread* di 220 basis points;
  - l'importo originario del finanziamento è garantito da fideiussione rilasciata dalla Capogruppo per 700 migliaia di euro.

- per 38 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.
  Le principali condizioni contrattuali della linea chirografaria in essere sono:
  - rimborso: 38 migliaia di euro nell'esercizio 2026 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: 31 dicembre 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.

Al 31 dicembre 2024, a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere, sono iscritte ipoteche su immobili per circa 251.000 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)	44.453	39	38	77	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a milanofior Nord, Assago	8.775	10.156	0	10.156	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	8.107						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.367	576	2.189	2.765	leasing finanziario	2027	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	47.119	3.765	21.835	25.600	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.716						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	38.409	3.152	28.768	31.920	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.425	178	3.856	4.034	mutuo ipotecario	2039	
Forumnet spa	immobile " Forum" ad Assago	18.010	3.758	25.140	28.898	mutuo ipotecario	2031	covenant
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi a Milano	5.000	458	1.217	1.675	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano	12.385	460	6.987	7.447	mutuo ipotecario	2033	covenant
Varsity srl	Immobili a Milano	2.088	252	3.072	3.324	mutuo ipotecario	2034	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente e alla nota 40.

34. 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

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2024	31 dic. 2023
A. Disponibilità liquide	11.659	18.460
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	18	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	**11.677**	**18.477**
E. Debito finanziario corrente	33	277
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	29.296	28.290
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**29.329**	**28.567**
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	**17.652**	**10.090**
I. Debito finanziario non corrente	103.501	111.725
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	652	902
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	**104.153**	**112.627**
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	**121.805**	**122.717**
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	**119.940**	**120.854**
C. Altre attifvità finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(18)	(17)
C. Altre attifvità finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.883	1.880
M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	**121.805**	**122.717**

Si evidenzia che le Disponibilità liquide includono somme vincolate per 25 migliaia di euro.

Come descritto alla nota 33, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha vincolato 680 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR.

La voce Debiti commerciali e altri debiti non correnti inoltre, accoglie la quota oltre l'esercizio successivo delle passività da leasing e le passività finanziarie nette relative agli strumenti derivati.

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

	Note	31 dic. 2023	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2024
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	33-40	97.321	(3.162)	0	0	(679)	93.480
Passività da leasing	35	42.970	(4.531)	0	0	911	39.350
Altre passività finanziarie	39	902	0	0	(250)	498	1.150
TOTALE		**141.193**	**(7.693)**	**0**	**(250)**	**730**	**133.980**

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un assorbimento cassa netto di 7.693 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.
La voce "Altre passività finanziarie" comprende gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000.

35. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 39.350 migliaia di euro (42.971 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 32.224 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 15.648 migliaia di euro);
- 7.126 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 31.920 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 31 dicembre 2024 di 16.646 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 31 dicembre 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 2.605 migliaia di euro (tutti esigibili entro l'esercizio) alla passività da leasing relativa all'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma gestito dalla società

controllata All Events sino alla scadenza finale del mese di novembre 2024. La locazione è stata trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019. Al 31 dicembre 2024 la passività in oggetto include rate scadute di canoni concessori per 1.868 migliaia di euro (oltre IVA per 426 migliaia di euro). Nell'ambito del contenzioso per cui si rimanda alla relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi", per le stesse passività nel mese di ottobre 2023 è stato notificato un decreto ingiuntivo, in seguito al quale alla controllata All Events sono state pignorate disponibilità liquide per complessivi 567 migliaia di euro;

- per 2.765 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 1.269 migliaia di euro al diritto d'uso per l'affidamento in concessione del Carroponte 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 Carroponte.
- per 120 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 98 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 573 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.

36. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.289 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	31 dic. 2024
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.534	-	(1.095)	1.439
Altri fondi	8.284	194	(5.628)	2.850
TOTALE	**10.818**	**194**	**(6.723)**	**4.289**

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

Il decremento della voce "Altri fondi" è principalmente attribuibile:

- per 2.951 migliaia di euro alla cancellazione di tutti gli impegni assunti nei confronti del Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare a seguito della cessione a terzi delle quote del fondo stesso;
- per 1.900 migliaia di euro all'integrale utilizzo del fondo rischi accantonato nel corso del precedente esercizio a copertura delle possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord;

- per 519 migliaia di euro all'utilizzo del fondo appositamente accantonato per la controllata Kolaze & Ghelon Srl in liquidazione nel corso degli anni;
- per 576 migliaia di euro riconducibile al rilascio di fondi costituiti in precedenti esercizi a seguito del perfezionamento di alcuni accordi transattivi con terze parti, nell'ambito di giudizi pendenti;
- per 416 migliaia di euro al venir meno di alcuni possibili oneri futuri relativi ad una iniziativa immobiliare;
- per 388 migliaia di euro al rilascio di accantonamenti pregressi in ragione del venir meno di alcuni possibili oneri futuri relativi ad imposte e tasse sugli immobili

37. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.478 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 31 dicembre 2024.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2023	**4.512**
Accantonamenti	508
Oneri Finanziari	148
(Utili)/Perdite attuariali	(91)
TFR trasferito e utilizzato	(599)
Saldo al 31 dicembre 2024	**4.478**

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

Ipotesi attuariali	**2024**	**2023**
Tasso annuo di attualizzazione	3,38%	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%

Ipotesi demografiche	
Probabilità di decesso	ISTAT 2022
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	**Variazione passività**
Tasso di turnover + 1%	15
Tasso di turnover - 1%	(17)
Tasso di inflazione + 0,25%	61
Tasso di inflazione - 0,25%	(60)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(79)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	82

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost	400
Duration del piano medio	11,3

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	638
2	348
3	322
4	600
5	502

38. Passività per imposte differite

Ammontano a 16.310 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.

39. Altre passività non correnti

Ammontano a 3.112 migliaia di euro (4.871 migliaia di euro del 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 97 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 44;
- per 1.313 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.381 migliaia di euro al 31 dicembre 2023);

- per 661 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (902 migliaia di euro al 31 dicembre 2023);
- per 461 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2023) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione; a garanzia del pagamento del debito Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concesso in pegno le quote acquistate pari al 25% di partecipazione;
- per 461 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2023) relativi alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 111 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 80 migliaia di euro e altri tributi per 31 migliaia di euro.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono prevalentemente 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. L'incremento è riconducibile all'andamento dei tassi di interesse a medio lungo termine la cui riduzione ha più che compensato l'aumento dei tassi di interesse a breve. Le variazioni negative di *fair value* sono state rilevate con contropartita il conto economico dell'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

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

L'importo di 22.203 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 22.159 migliaia di euro così dettagliata:

- 10.156 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 31 dicembre 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;
- 3.758 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Unipol Forum a Assago (MI);
- 3.765 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 1.298 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di liquidità e garanzia ipotecaria di secondo grado acceso con Banco BPM a valere sull'immobile Unipol Forum a Assago (MI);
- 516 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da UniCredit;
- 861 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da Banca Nazionale del lavoro;
- 462 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;
- 459 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;
- 291 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso alla controllata Forumnet da BPM;
- 252 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;

- 178 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario erogato nel corso dell'esercizio a Maimai a valere sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 124 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento contratto nel corso dell'esercizio da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;
- 39 migliaia di euro (3.324 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) riferite alle quote esigibili entro l'esercizio successivo delle posizioni debitorie chirografarie della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare. Come già anticipato nella Relazione sulla gestione ed alla Nota 33, la riduzione dell'esposizione debitoria di Brioschi Sviluppo Immobiliare è principalmente riconducibile al rimborso anticipato volontario di una linea chirografaria di complessivi 6.134 migliaia di euro effettuato nel mese di dicembre 2024 (di cui 3.272 migliaia di euro esigibili entro l'esercizio).

La voce include infine ulteriori 44 migliaia di euro relativi a conti correnti passivi e interessi maturati e non ancora liquidati

41. Debiti commerciali

Ammontano a 29.261 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 31 dicembre 2024 risultano scadute posizioni per complessivi 3.433 migliaia di euro (202 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 31 dicembre 2024 ammontano a circa 1.383 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

42. Debiti tributari

Ammontano a 1.900 migliaia di euro (4.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).
Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 352 migliaia di euro (824 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per IRAP. Risultano scaduti 1 migliaio di euro relativi all'IRAP degli anni precedenti;
- per 603 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 239 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 364 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 526 migliaia di euro (558 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 374 migliaia di euro (144 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) al debito verso l'Erario per IVA;
- per 30 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 19 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi;
- per 14 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 11 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 13 euro (1.418 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per IRES.

-

43. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 247 migliaia di euro (650 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è relativa al debito commerciale verso Hub Music Factory Srl,

44. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 18.231 migliaia di euro rispetto a 14.771 migliaia di euro al 31 dicembre 2023. L'incremento si riferisce principalmente per 2.457 migliaia di euro al riaddebito da parte di Forumnet all'ente organizzatore dei costi, di cui alla nota 29, sostenuti per la preparazione e l'allestimento dell'Unipol Forum per l'evento olimpico Milano Cortina 2026.

La voce è composta principalmente:

- per 2.420 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 1.483
- 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 1.832 migliaia di euro (94 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori
- per 990 migliaia di euro (906 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 1.651 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 559 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 276 migliaia di euro (231 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per royalties;
- per 80 migliaia di euro (88 migliaia al 31 dicembre 2023) a debiti verso l'organismo di vigilanza
- per 78 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Servizi;

La voce include inoltre ratei e risconti per 6.599 migliaia di euro (4.248 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce principalmente:

- per 2.457 migliaia di euro quale riaddebito da parte di Forumnet di alcuni costi sostenuti per la preparazione e l'allestimento dell'Unipol Forum in vista dell'evento olimpico Milano Cortina 2026. Tali costi saranno imputati al conto economico nel periodo di svolgimento della manifestazione dal dicembre 2025 al marzo 2026;
- per 2.043 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 885 migliaia di euro (852 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore “Arte e Cultura”.

45. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	652	80	0	732	22-23
Crediti commerciali	12.820	0	0	12.820	23-27
Attività finanziarie correnti	2.531	17	0	2.548	26-28-29
Disponibilità liquide	11.659	0	0	11.659	30
Totale	**27.662**	**97**	**0**	**27.759**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Debiti verso banche M/LT	71.277	0	0	71.277	33
Debiti verso passività da leasing M/LT	32.224	0	0	32.224	35
Altre passività finanziarie	461	661	0	1.122	39
Debiti verso banche BT	22.203	0	0	22.203	40
Debiti verso passività da leasing	7.126	0	0	7.126	35
Debiti commerciali	29.261	0	0	29.261	41
Altre passività	9.306	0	0	9.306	40-43-44
Totale	**171.858**	**661**	**0**	**172.519**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.289	90	0	3.379	22-23
Crediti commerciali	13.343	0	0	13.343	23-27
Attività finanziarie correnti	2.928	17	0	2.945	26-28-29
Disponibilità liquide	18.460	0	0	18.460	30
Totale	**38.020**	**107**	**0**	**38.127**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Debiti verso banche M/LT	75.924	0	0	75.924	33
Debiti verso passività da leasing M/LT	35.801	0	0	35.801	35
Altre passività finanziarie	0	902	0	902	39
Debiti verso banche BT	21.397	0	0	21.397	40
Debiti verso passività da leasing	7.170	0	0	7.170	35
Debiti commerciali	28.006	0	0	28.006	41
Altre passività	10.372	0	0	10.372	40-43-44
Totale	**178.670**	**902**	**0**	**179.572**	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	396	181	0	577	13
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	13
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	0	71	71	13-31
Passività al costo ammortizzato	(7.921)	39	0	(7.882)	13
Totale	**(7.525)**	**220**	**71**	**(7.234)**	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2023	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	418	(146)	0	272	13
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	13
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	(70)	91	21	13-31
Passività al costo ammortizzato	(8.634)	385	0	(8.249)	13
Totale	**(8.216)**	**169**	**91**	**(7.956)**	

Fair value di attività e passività finanziarie

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

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

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche a tasso variabile, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread. Per quanto attiene ai debiti verso banche a tasso fisso il fair value degli stessi è inferiore di 408 migliaia di euro rispetto ai valori iscritti in bilancio.

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 39, nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 21) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 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
31 dic. 2024				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(661)	0	(661)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
Totale	**0**	**(661)**	**80**	**(581)**

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2023				
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
Totale	**0**	**(902)**	**90**	**(812)**

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

Politiche di gestione dei rischi

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

- rischio di liquidità
- rischio di tasso di interesse
- rischio di credito

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività, al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per ulteriori commenti, si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Principali rischi ed incertezze - Rischio di liquidità"
Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2024	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre5 anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	93.480	44	26.494	54.549	27.395	**108.482**	33-40
Altre passività finanziarie	1.150	0	60	240	420	**720**	39
Debiti verso passività da leasing	39.350	0	8.434	20.322	15.928	**44.684**	35
Debiti commerciali	29.261	0	29.261	0	0	**29.261**	41
Altre passività	9.278	0	9.278	0	0	**9.278**	39-43-44
Totale	**172.519**	**44**	**73.527**	**75.111**	**43.743**	**192.425**	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre5 anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	97.321	273	25.979	62.287	24.368	**112.907**	33-40
Altre passività finanziarie	902	0	0	902	0	**902**	39
Debiti verso passività da leasing	42.971	0	8.671	20.908	20.088	**49.667**	35
Debiti commerciali	28.006	0	28.006	0	0	**28.006**	41
Altre passività	10.372	0	10.372	0	0	**10.372**	39-43-44
Totale	**179.572**	**273**	**73.028**	**84.097**	**44.456**	**201.854**	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2024	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	93.480	44	22.156	46.122	25.158	33-40
Altre passività finanziarie	1.150	0	27	791	332	39
Debiti verso passività da leasing	39.350	0	7.043	16.659	15.648	35
Debiti verso fornitori	29.261	0	29.261	0	0	41
Altre Passività	9.278	0	9.278	0	0	39-43-44
Totale	**172.519**	**44**	**67.765**	**63.572**	**41.138**	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	97.321	276	21.121	53.031	22.893	33-40
Altre passività finanziarie	902	0	0	902	0	39
Debiti verso passività da leasing	42.971		7.170	16.670	19.131	35
Debiti verso fornitori	28.006	0	28.006	0	0	41
Altre Passività	10.372	0	10.372	0	0	39-43-44
Totale	**179.572**	**276**	**66.669**	**70.603**	**42.024**	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2024	(244)	244	0	0	(244)	244
2023	(245)	245	0	0	(245)	245

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalle attività operative del Gruppo. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2024 ed al 31 dicembre 2023

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2024	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
Crediti					
Crediti commerciali	11.296	5.374	576	5.950	4.289
Crediti commerciali a MLT	1.524	0	0	0	2.435
Totale	**12.820**	**5.374**	**576**	**5.950**	**6.724**
Crediti finanziari					
Attività Finanziarie non correnti	732				
Attività Finanziarie correnti	5.887				
Disponibilità liquide	11.659				
Totale	**18.278**				

(*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,2 milioni di euro.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2023	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi (*)	oltre (*)		
Crediti					
Crediti commerciali	11.399	5.603	686	5.989	5.033
Crediti commerciali a MLT	1.944	0	0	0	2.435
Totale	**13.343**	**5.603**	**686**	**5.989**	**7.468**
Crediti finanziari					
Attività Finanziarie non correnti	3.379				
Attività Finanziarie correnti	3.681				
Disponibilità liquide	18.460				
Totale	**25.520**				

(*) Lo scaduto netto include crediti che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo: oltre 12 mesi per circa 0,2 milioni di euro.

46. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 16.849 migliaia di euro (14.969 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono:

- per 13.912 migliaia di euro (12.432 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 1.554 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) a fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma nell'ambito della concessione terminata alla fine del mese di novembre 2024;
- per 748 migliaia di euro (348 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 117.864 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 28.740 migliaia di euro (28.088 migliaia 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 17.126 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 e terminata alla fine del mese di novembre 2024 (3.600 migliaia di euro). Per maggiori informazioni si veda la relazione sulla gestione alla sezione "Cenni generali sui principali contenziosi".

47. 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. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato degli esercizi 2024 e 2023 sono di seguito riportati:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2024	di cui parti correlate: Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57.882	0	7	7	0%
Proventi e altri ricavi	4.380	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(1.402)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.401)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.576)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(22.639)	0	(1.641)	(1.641)	7%
Costi per godimento beni di terzi	(179)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(13.245)	0	(2.093)	(2.093)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(7.424)	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.873)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	**10.523**	**0**	**(3.727)**	**(3.727)**	**(35%)**
Risultato da partecipazioni	4.408	4.408	0	4.408	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(21)	(21)	0	(21)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.305)	22	(1)	21	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**7.605**	**4.409**	**(3.728)**	**681**	**0**
Imposte dell'esercizio	(749)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**6.856**	**4.409**	**(3.728)**	**681**	**0**

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo.

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2023	di cui parti correlate: Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	50.718	12	0	12	0%
Proventi e altri ricavi	5.838	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	1.231	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.899)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.381)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(19.329)	0	(3.133)	(3.133)	16%
Costi per godimento beni di terzi	(171)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(11.802)	0	(1.730)	(1.730)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.395)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(570)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.151)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	**9.071**	**12**	**(4.863)**	**(4.851)**	**(53%)**
Risultato da partecipazioni	3.104	3.104	0	3.104	0%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(81)	(81)	0	(81)	100%
Provent (oneri) finanziari netti	(7.831)	128	(12)	116	-1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**4.263**	**3.163**	**(4.875)**	**(1.712)**	**(40)%**
Imposte dell'esercizio	(1.479)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**2.784**	**3.163**	**(4.875)**	**(1.712)**	**(61)%**

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo.

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

		di cui parti correlate			
ATTIVITA'	**31 dic. 2024**	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	55.409	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	107.089	0	0	0	0%
Attività immateriali	223	0	0	0	0%
Partecipazioni	8.130	8.050	80	8.130	100%
Crediti verso società correlate	44	0	44	44	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.132	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.632	0	0	0	0%
Totale	**174.659**	**8.050**	**124**	**8.174**	**5%**
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	100.233	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	12.296	0	95	95	1%
Altri crediti verso società correlate	1	0	1	1	100%
Altri crediti ed attività correnti	7.548	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	11.659	0	0	0	0%
Totale	**131.754**	**0**	**96**	**96**	**0%**
Attività non correnti detenute per la vendita	**60**	**0**	**0**	**0**	**0%**
TOTALE ATTIVITA'	**306.473**	**8.050**	**220**	**8.270**	**3%**

I crediti verso società correlate pari a 44 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 22.

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	31 dic. 2023	di cui parti correlate: Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
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%
Totale	**180.390**	**10.389**	**134**	**10.523**	**6%**
ATTIVITA' CORRENTI					
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%
Totale	**132.077**	**107**	**104**	**211**	**0%**
Attività non correnti detenute per la vendita	**60**	**0**	**0**	**0**	**0%**
TOTALE ATTIVITA'	**312.527**	**10.496**	**238**	**10.734**	**3%**

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

PASSIVITA'	31 dic. 2024	di cui parti correlate: Società collegate e a controllo congiunto	di cui parti correlate: Altre parti correlate	di cui parti correlate: Totale parti correlate	di cui parti correlate: Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(12.524)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(482)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	7.278	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	**35.226**	**0**	**0**	**0**	**0%**
Capitale e riserve di terzi	59.525	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**94.751**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	71.277	0	0	0	0%
Passività da leasing	32.224	0	22	22	0%
Fondi rischi ed oneri	4.289	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.478	0	871	871	19%
Passività per imposte differite	16.310	0	0	0	0%
Debiti verso parti correlate	4		4	4	100%
Altre passività non correnti	3.112	0	0	0	0%
Totale	**131.694**	**0**	**897**	**897**	**1%**
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	22.203	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.126	0	5	5	0%
Debiti commerciali	29.261	0	63	63	0%
Debiti tributari	1.900	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	247	0	247	247	100%
Altri debiti e passività correnti	18.231	0	2.655	2.655	15%
Totale	**78.968**	**0**	**2.970**	**2.970**	**4%**
TOTALE PASSIVITA'	**210.662**	**0**	**3.867**	**3.867**	**2%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**305.413**	**0**	**3.867**	**3.867**	**1%**

I debiti verso parti correlate sono pari a 247 migliaia di euro e sono relativi a debiti commerciali.

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2023	di cui parti correlate: Società collegate e a controllo congiunto	di cui parti correlate: Altre parti correlate	di cui parti correlate: Totale parti correlate	di cui parti correlate: Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(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%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	**28.375**	**0**	**0**	**0**	**0%**
Capitale e riserve di terzi	59.777	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**88.152**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI					
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%
Totale	**148.298**	**2.951**	**846**	**3.797**	**3%**
PASSIVITA' CORRENTI					
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%
Totale	**76.077**	**650**	**2.941**	**3.591**	**5%**
TOTALE PASSIVITA'	**224.375**	**3.601**	**3.787**	**7.388**	**3%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**312.527**	**3.601**	**3.787**	**7.388**	**2%**

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	3.715	349	9%	(4.232)	(595)	14%
- di cui non ricorrente	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0*	*0%*
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(2.322)	789	-34%	7.170	6.609	92%
- di cui non ricorrente	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0*	*0%*
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(8.194)	(501)	6%	(8.815)	(1.002)	11%
- di cui non ricorrente	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0*	*0%*

48. Compensi ad Amministratori, Sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	2024	2023
Amministratori (*)	5.064	4.392
Sindaci	204	209
Totale compensi	**5.268**	**4.120**

(*) comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.

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 Infradivisionali	Consolidato 31/12/2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.222	29.672	8.852	8.798	(3.662)	57.882
Proventi e altri ricavi	2.318	1.233	26	989	(186)	4.380
di cui non ricorrenti	0	0	0		0	0
Variazione delle rimanenze	(1.409)	(0)	(1)	8	0	(1.402)
Costi per acquisto di beni	(19)	(640)	(101)	(646)	5	(1.401)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.576)	0	0	0	0	(1.576)
Altri costi per servizi	(5.550)	(11.962)	(3.046)	(4.318)	2.237	(22.639)
di cui non ricorrenti	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Costi per godimento beni di terzi	(115)	(135)	(83)	(1.439)	1.593	(179)
Costi per il personale	(2.029)	(4.762)	(2.263)	(4.204)	13	(13.245)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.089)	(2.183)	(569)	(584)	0	(7.425)
Accantonamenti	0	0	0	0		0
di cui non ricorrente	0					0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	(1.985)	(1.014)	(507)	(367)	0	(3.873)
RISULTATO OPERATIVO	**(232)**	**10.209**	**2.309**	**(1.763)**	**0**	**10.523**
Risultato da partecipazioni	4.376	0	0	32		4.408
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(21)	0	0	0		(21)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.307)	42	(744)	(296)		(7.305)
di cui non ricorrenti	*0*	*0*	*0*	*0*		*0*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**(2.184)**	**10.251**	**1.565**	**(2.027)**	**0**	**7.605**
Imposte dell'esercizio						(749)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						**6.856**
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						**6.856**

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.042	23.646	8.868	9.762	(3.600)	50.718
Proventi e altri ricavi	2.077	874	123	2.922	(158)	5.838
di cui non ricorrenti		*0*	*0*		*0*	*0*
Variazione delle rimanenze	1242	(2)	(20)	11	0	1231
Costi per acquisto di beni	(11)	(297)	(85)	(1514)	8	(1899)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1381)	0	0	0	0	(1381)
Altri costi per servizi	(5.691)	(8.782)	(3.076)	(4.227)	2.447	(19.329)
di cui non ricorrenti	*0*	*0*	*0*	*0*		*0*
Costi per godimento beni di terzi	(21)	(63)	(99)	(1231)	1243	(171)
Costi per il personale	(2.112)	(3.536)	(2.271)	(3.951)	68	(11802)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.707)	(2.371)	(767)	(550)	0	(8.395)
Accantonamenti	0	(570)	0	0	0	(570)
di cui non ricorrente	*0*					*0*
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	0	0	(18)
Altri costi operativi	(3.266)	(840)	(604)	(433)	(8)	(5.151)
RISULTATO OPERATIVO	**(1.846)**	**8.059**	**2.069**	**789**	**0**	**9.071**
Risultato da partecipazioni	3.060	0	0	44		3.104
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(81)	0	0	0		(81)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.693)	(117)	(531)	(490)		(7.831)
di cui non ricorrenti	*0*					*0*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**(5.560)**	**7.942**	**1.538**	**343**	**0**	**4.263**
Imposte dell'esercizio						(1479)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						**2.784**
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						**2.784**

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

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. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2024 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI
AL 31 DICEMBRE 2024

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.382	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	7.425	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	28.934	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	46.734	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)	
Societè Cueva Azul ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)	
Frigoriferi Milanesi srl	6.711	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	960	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(2)	
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(1)	**155.569**
Palestro Nuova srl	599	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	18	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	576	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	29	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	205	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	104	Maggazzino a MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	303	Capannone Industriale Trezzano S/Naviglio	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	454	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	569	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	94	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	201	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	262	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	**107.089**				**155.569**
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	
Bright srl	95	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
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	296	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina ad 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 a Milano	Trading	(3)	**8.196**
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	1.920	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.970	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.650	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	9.801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori 2000 srl	538	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.626	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Immobiliare Cascina Concorezzo	3.800	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(5)	**184.429**
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	50.180	Area Milanofiori Sud	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "podere Muggiano", Milano	Sviluppo	(2)	
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	**100.181**				**192.625**
TOTALE GENERALE	**207.270**				**348.194**

Legenda:
(1) Perizia al 31 dicembre 2024
(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 ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

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

   delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che

   2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 14 aprile 2025

Andrea Raschi
(Amministratore Delegato)

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

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Santa Sofia, 28
20122 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

Agli Azionisti della
Bastogi S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi (di seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2024, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Bastogi S.p.A. (di seguito anche la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

Impairment test del Portafoglio Immobiliare	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	Il bilancio consolidato del Gruppo include immobili strumentali e investimenti immobiliari, valutati al costo, per complessivi Euro 157,6 milioni. Inoltre, il Gruppo detiene parte del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare") anche tramite partecipazioni in società collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto, il cui valore di carico è pari ad Euro 8 milioni, e infine rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 100,2 milioni. La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un test di *impairment*. Gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del Portafoglio Immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Il Portafoglio Immobiliare include immobili in fase di sviluppo, immobili di investimento e rimanenze immobiliari; i metodi valutativi e le assunzioni sottostanti la determinazione dei relativi valori variano in ragione della tipologia dell'investimento. Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori, è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro, influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori, in relazione al Portafoglio Immobiliare, riguardano principalmente le seguenti variabili: *(i)* i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; *(ii)* i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione. In considerazione della rilevanza del Portafoglio Immobiliare, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* del Portafoglio Immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024. Le note 16, 17, 19 e 25 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli immobili strumentali, agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni in imprese collegate, nonché alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative al Portafoglio Immobiliare.

Procedure di revisione svolte	Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo: • rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo; • valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione; • analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie; • confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili); • verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni; • verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Bastogi S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Bastogi S.p.A. ci ha conferito in data 24 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio consolidato;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;

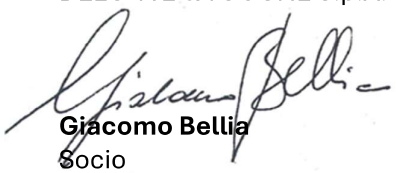
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 29 aprile 2025



163° Esercizio

Bilancio separato
al 31 dicembre 2024

(approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2025)

BASTOGI S.p.A.

Conto economico *

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	716.990	693.990
Altri ricavi e proventi	2	834.834	310.562
Costi per servizi	3	(1.790.040)	(1.828.567)
Costi per godimento beni di terzi	4	(6.949)	(4.085)
Costi per il personale	5	(983.955)	(971.741)
Ammortamenti	6	(145.513)	(172.693)
Altri costi operativi	7	(191.409)	(297.720)
RISULTATO OPERATIVO		**(1.566.041)**	**(2.270.254)**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	1.570.236	(1.151.478)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	359.773	(1.392.962)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	(33.330)	50.735
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(1.169.882)	(1.168.074)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**(839.244)**	**(5.932.033)**
Imposte dell'esercizio	12	957.505	2.224.945
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		**118.261**	**(3.707.088)**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		**118.261**	**(3.707.088)**

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 37

Conto economico complessivo

Valori espressi in euro

Descrizione	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Utile / (perdita) dell'esercizio	**118.261**	**(3.707.088)**
Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(11.569)	7.875
Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:	0	0
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	**(11.569)**	**7.875**
Totale Utili / (perdite) complessivi	**106.692**	**(3.699.213)**

Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2024

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2024	31 dic. 2023
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	625.894	764.188
Attività immateriali	14	2.362	4.716
Partecipazioni	15	180.536.364	178.665.878
Crediti verso società correlate	16	6.077.576	7.998.461
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
Totale		**187.242.711**	**187.433.758**
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	18	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		355	355
Crediti commerciali	19	26.468	25.344
Crediti verso società correlate	20	16.196.657	13.913.601
Altri crediti ed attività correnti	21	1.025.825	349.265
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	22	327.278	81.233
Totale		**18.398.944**	**15.192.159**
TOTALE ATTIVITA'		**205.641.655**	**202.625.917**

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA'	Note	31 dic. 2024	31 dic. 2023
PATRIMONIO NETTO	23		
Capitale sociale		49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(9.640.844)	(9.640.844)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		53.049	41.480
Riserve di risultato		90.663.260	94.871.188
Utile (perdita) dell'esercizio		118.261	(3.707.088)
PATRIMONIO NETTO		**131.788.741**	**132.159.751**
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	24	1.303.864	2.702.387
Passività da leasing	26	504.441	623.762
Fondi rischi ed oneri	27	2.391.913	4.013.203
Fondo trattamento di fine rapporto	28	432.736	403.101
Passività per imposte differite	29	12.474.219	10.215.705
Altri debiti e passività non correnti		0	5.782
Totale		**17.107.173**	**17.963.940**
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	30	1.377.695	1.880.332
Passività da leasing	26	361.828	245.571
Debiti commerciali	31	543.533	652.177
Debiti verso società correlate	32	52.827.356	45.838.033
Debiti tributari	33	430.293	1.732.890
Altri debiti e passività correnti	34	1.205.036	2.153.223
Totale		**56.745.741**	**52.502.226**
TOTALE PASSIVITA'		**73.852.914**	**70.466.166**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		**205.641.655**	**202.625.917**

Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2022	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**95.873**	**49**	**136.876**
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(3.707)	(8)	(3.715)
Dividendi distribuiti				(1.002)		(1.002)
Valori al 31 dicembre 2023	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**91.164**	**42**	**132.160**

* La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2023	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**91.164**	**42**	**132.160**
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	118	11	129
Dividendi distribuiti				(501)		(501)
Valori al 31 dicembre 2024	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**90.781**	**53**	**131.788**

* La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto Finanziario *

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2024	31 dic. 2023
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		118	(3.707)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	(1.570)	1.151
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	(360)	1.393
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	10	(32)	(51)
Proventi finanziari	11	0	(43)
Oneri finanziari	11	1.173	1.211
Imposte sul reddito	12	(957)	(2.225)
Ammortamenti e svalutazioni	6	146	173
Altre componenti non monetarie		(780)	(220)
Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante		***(2.262)***	***(2.318)***
Variazione delle attività e delle passività correnti		(3.870)	11.737
di cui non ricorrente			*0*
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		(1.075)	3
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		***(7.207)***	***9.422***
Oneri finanziari corrisposti		(236)	(295)
Imposte sul reddito corrisposte		(1.821)	(8.756)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**(9.264)**	**371**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(6)	(33)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		2.026	(1.329)
Dividendi incassati		32	3.382
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**2.052**	**2.020**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari		(1.901)	(1.347)
Variazione delle altre attività / passività finanziarie		9.860	0
Cessione azioni proprie		(501)	(1.002)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**7.458**	**(2.349)**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide		**246**	**42**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		**81**	**39**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		**327**	**81**

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 37.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 25, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

CONTO ECONOMICO
ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2024	di cui parti correlate	31 dic. 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	717	717	694	694
Proventi ed altri ricavi	835	7	311	8
Costi per servizi	(1.790)	(888)	(1.829)	(923)
Costi per godimento beni di terzi	(7)	(2)	(4)	0
Costi per il personale	(984)	(335)	(972)	(350)
Ammortamenti	(146)	0	(173)	0
Altri costi operativi	(191)	(18)	(298)	(13)
RISULTATO OPERATIVO	**(1.566)**	**(519)**	**(2.271)**	**(584)**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	1.570	1.570	(1.151)	(1.151)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	360	360	(1.393)	(1.393)
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	(33)	(33)	51	51
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.170)	(928)	(1.168)	(915)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(839)**	**450**	**(5.932)**	**(3.992)**
Imposte dell'esercizio	957	0	2.225	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	**118**	**450**	**(3.707)**	**(3.992)**
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	**118**	**450**	**(3.707)**	**(3.992)**

Rendiconto finanziario
ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2024	di cui parti correlate	31 dic. 2023	di cui parti correlate
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio	118		(3.707)	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	(1.570)	(1.570)	1.151	1.151
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	(360)	(360)	1.393	1.393
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	(32)	(51)	(51)	(51)
Proventi finanziari da attività di investimento	0	0	(43)	0
Oneri finanziari	1.173	882	1.211	882
Imposte sul reddito	(957)		(2.225)	
Ammortamenti e svalutazioni	146		173	
Altre componenti non monetarie	(780)		(220)	
Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante	***(2.262)***		***(2.318)***	
Variazione delle attività e delle passività correnti	(3.870)	(726)	11.737	11.415
di cui non ricorrente	*0*		*0*	
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	(1.075)	0	3	0
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	*(7.207)*	*(726)*	*9.422*	*11.415*
Oneri finanziari corrisposti	(236)		(295)	
Imposte sul reddito corrisposte	(1.821)		(8.756)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	**(9.264)**	**(726)**	**371**	**11.415**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(6)		(33)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	2.026	2.026	(1.329)	(1.329)
Dividendi incassati	32	32	3.382	3.382
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	**2.052**	**2.058**	**2.020**	**2.053**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(1.901)		(1.347)	
Variazione delle altre attività / passività finanziarie	9.860			
Dividendi pagati	(501)	(501)	(1.002)	(1.002)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	**7.458**	**(501)**	**(2.349)**	**(1.002)**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide	**246**		**42**	
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	**81**		**39**	
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	**327**		**81**	

Note esplicative

Informazioni societarie

Bastogi S.p.A. (di seguito anche “Bastogi” 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 Giovanni Battista Piranesi 10.

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche “Brioschi” - società principalmente attiva nel settore immobiliare), a Forumnet Holding S.p.A. (società holding di un gruppo operante nel settore dell’intrattenimento) e ad altre società.

Il bilancio d’esercizio della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell’economia in cui opera la Società. I prospetti di Conto economico e della Situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto di Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle Variazioni nei conti del patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Bastogi, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

Principi contabili più significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l’esercizio 2024 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell’Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards (“IAS”) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’IFRS Interpretations Commitee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”) e ancor prima Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il bilancio d’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell’IFRS 9 e dell’IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo “Rischi connessi alla continuità aziendale” della Relazione sulla gestione, in ragione dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali, dei risultati operativi e finanziari conseguiti e delle disponibilità liquide esistenti su base consolidata alla data di redazione del bilancio, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2024.

La pubblicazione del presente bilancio d’esercizio di Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 14 aprile 2025.

Schemi di bilancio

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 sono i seguenti:

- Conto economico;
- Conto economico complessivo;
- Situazione patrimoniale e finanziaria;
- Variazioni nei conti di patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario.

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note esplicative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di euro.

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la Società ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi di Bastogi per cessioni di beni e servizi sono principalmente riconducibili a prestazioni di servizi tecnico-professionali erogate principalmente alle società correlate.

Il principio I*FRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.
I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Proventi e oneri finanziari

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

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

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

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

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

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

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

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

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

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

La Società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Gli "Immobili, impianti e macchinari e altri beni" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

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

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

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

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

- fabbricati: 3%
- impianti: 15%
- attrezzature commerciali: 15%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- macchine elettroniche ed elettriche: 20%
- automezzi: 25%

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

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

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

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore di attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza o tra gli "Altri costi operativi" in caso di minusvalenza.

Diritti d'uso per beni in leasing

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

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società ha la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione

contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

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

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

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica l'esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le attività costituite da immobilizzazioni materiali, immobilizzazioni immateriali a vita utile definita e partecipazioni e, in caso affermativo, ne determina il relativo valore recuperabile (c.d. impairment test). Nel caso dell'avviamento e delle attività immateriali a vita indefinita, la valutazione del valore recuperabile viene invece fatta almeno annualmente, anche in assenza di indicatori di potenziale riduzione di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare,

relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.
L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del costo del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

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

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,09% ed il 13,40%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,25% ed il 7,50%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili determinati anche sulla base delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Si segnala che al 31 dicembre 2024 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto contabile della Società.

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, joint venture e collegate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore, qualora reso necessario dalla presenza di indicatori di impairment, sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato: i) per le partecipazioni immobiliari, considerando i relativi patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata; ii) per le partecipazioni non immobiliari rilevanti, considerando i valori recuperabili determinati sulla base delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione. La metodologia dell'impairment test delle partecipazioni è per sua natura caratterizzata dall'utilizzo di stime e da un elevato grado di complessità; nello specifico le stime e le assunzioni utilizzate dalla Direzione (principalmente rappresentate dai flussi finanziari attesi, dai tassi di crescita previsti nonché dal tasso di attualizzazione utilizzato) sono caratterizzate da incertezze e soggettive in quanto, tra gli altri aspetti, le stesse risultano influenzate dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della Società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint ventures e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Crediti ed altre attività finanziarie

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

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

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised “Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d’esercizio e nel bilancio consolidato”.
Con specifico riferimento al bilancio d’esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l’entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l’entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l’acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l’eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.
Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.
Il valore di mercato dei beni è monitorato dalla direzione anche sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate, come descritto al paragrafo “Perdita di valore di attività”.

In particolare, gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.
In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d’interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.
I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.
I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di attualizzazione al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

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

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni alla Società. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.
In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale (in particolare in Ucraina e Medio-Oriente) con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Questa situazione di generale incertezza è ulteriormente aggravata, a livello macroeconomico, dell'annunciato inasprimento della politica commerciale statunitense. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.
Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle

vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing.
In relazione al patrimonio immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente per il tramite delle partecipazioni, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.
Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS Accounting Standards sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2024:

- Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*" e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire 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 (es. covenants). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti significativi sul bilancio d'esercizio della Società.

- Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "*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. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

- Il 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "*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. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2024

Nulla da segnalare in quanto ad oggi applicabile alle operazioni della Società.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2024

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 il documento "*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 a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio d'esercizio della Società.

- Il 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "*Annual Improvements Volume 11*". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
    - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
    - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
    - IFRS 9 Financial Instruments;
    - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
    - IAS 7 Statement of Cash Flows.

  Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio d'esercizio della Società.

- Il 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio "*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 degli schemi di bilancio, con particolare 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).

Il nuovo principio entrerà in vigore 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 d'esercizio della Società.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate (3)
Marco Cabassi	Presidente	01/01/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	157.000				117.437
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	01/01/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	157.000	2.783		135.563	208.456
Giulio Ferrari	Vice Presidente	01/01/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	42.000				389.139
Azario Benedetta	Consigliere	01/01/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	7.000			55.898	770
Marchesoni Maria Adele	Consigliere	23/05/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	4.265			5.484	-
Nyquist Anna Elisabet	Consigliere	01/01/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	7.000			8.000	-
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	01/01/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	7.000			1.000	-
Salerno Maria Teresa	Consigliere	01/01/2024 - 23/05/2024	23/05/2024	2.735			3.516	-

(1) Include compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
(2) Trattasi di compensi per altri incarichi ricoperti nella società e le retribuzioni da lavoro dipendente
(3) Trattasi di emolumenti ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica	Da soc. controllate
Roberto Castoldi	Presidente del Collegio	01/01/204 - 31/12/2024	31/12/2026	20.000	18.500
Ambrogio Brambilla	Sindaco Effettivo	23/05/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	9.139	35.126
Valentina Consonni	Sindaco Effettivo	23/05/2024 - 31/12/2024	31/12/2026	9.139	19.123
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo-Cessato	01/01/2024 - 23/05/2024	23/05/2024	5.861	4.877
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo-Cessato	01/01/2024 - 23/05/2024	23/05/2024	5.861	17.500

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

Secondo quanto previsto dall'art. 84-quater, comma 4 del Regolamento Emittenti si specifica che nel corso dell'esercizio 2024 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Bastogi.

Nome	Carica	Società partecipata	Numero azioni possedute all'inizio dell'esercizio	Numero azioni vendute e donate nel corso dell'esercizio	Numero azioni acquistate nel corso dell'esercizio	Numero azioni possedute alla fine dell'esercizio
Marco Cabassi	Presidente	Bastogi spa	24.949.934	0	0	24.949.934
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	85.073	0	0	85.073
Fabio Crosta	Dirigente	Bastogi spa	15.121	0	0	15.121

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenzia che Bastogi Spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2024.

Commento dei prospetti contabili

Conto economico

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 717 migliaia di euro (694 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono relativi a servizi di natura amministrativa e societaria resi ad alcune società controllate. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 835 migliaia di euro (311 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono principalmente relativi a insussistenze di passività.

3. Costi per servizi

Ammontano a 1.790 migliaia di euro (1.829 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Prestazioni varie da terzi	532	502
Compensi Amministratori e Sindaci	444	443
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	134	143
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	120	120
Compensi società di revisione	119	118
Contratti assistenza EDP	102	119
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	48	52
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	46	44
Contributo vigilanza CONSOB	42	41
Assicurazioni	38	35
Utenze	16	15
Commissioni bancarie	13	13
Spese pulizia	11	9
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	10	11
Spese viaggio e di rappresentanza	1	6
Altri servizi vari	114	158
TOTALE	**1.790**	**1.829**

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

La voce "Prestazioni varie da terzi" include principalmente servizi vari di natura amministrativa forniti a Bastogi da DueB (società controllata congiuntamente con la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare) per 372 migliaia di euro e 116 migliaia di euro dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 7 migliaia di euro (4 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 984 migliaia di euro (972 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Stipendi	708	689
Oneri sociali	228	227
Trattamento di fine rapporto	47	47
Altri costi per il personale	1	9
TOTALE	**984**	**972**

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

Al 31 dicembre 2024 risultano in carico 12 dipendenti (11 al 31 dicembre 2023) e sono così ripartiti:

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	2
- impiegati	8	7
TOTALE	**12**	**11**

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 11 (invariato rispetto al 31 dicembre 2023).

6. Ammortamenti

Ammontano a 146 migliaia di euro (173 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono ad attività immateriali per 3 migliaia di euro (3 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e attività materiali per 143 migliaia di euro (170 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

7. Altri costi operativi

Ammontano a 191 migliaia di euro (298 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Imposte e tasse	37	50
Altri oneri	66	26
Oneri derivanti da transazioni passive	0	260
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	88	(38)
TOTALE	**191**	**298**

8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 1.570 migliaia di euro (1.151 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
- ripristini / (svalutazioni) società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	1.794	(989)
Cascina Sant'Alberto Srl	(254)	(224)
H2C Srl in liquidazione	(4)	0
Muggiana Srl	(19)	(2)
Open Care Spa	197	218
Palestro Nuova Srl	(41)	(47)
Porta Ticinese Srl	(8)	(27)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(49)	(45)
World Trade Center Srl	(46)	(57)
Carroponte Srl (già The Whole Think Srl)	0	(4)
Kolaze & Ghelon Srl in liq.	0	26
TOTALE	**1.570**	**(1.151)**

La voce include ripristini di valore per 1.991 migliaia di euro e svalutazioni per complessivi 421 migliaia di euro.

Il ripristino di valore della partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare è principalmente attribuibile al positivo andamento dei valori di mercato dei beni immobiliari.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 15 Partecipazioni.

9. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è positiva per 360 migliaia di euro (negativa per 1.393 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) così dettagliate:

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Svalutazioni di crediti finanziari		
Società controllate:		
- Camabo srl	360	(1.393)
TOTALE	**360**	**(1.393)**

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

10. Dividendi e altri proventi (oneri) da altre partecipazioni

Il valore negativo della voce, pari a 33 migliaia di euro (positivo per 51 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è principalmente riconducibile alla minusvalenza da chiusura della liquidazione di una società controllata (Kolaze e Ghelon Srl in liquidazione) al netto dei dividendi ricevuti dalla società collegata Koinetica.

11. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 1.170 migliaia di euro (1.168 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi		
Proventi finanziari	0	43
Oneri finanziari	(242)	(296)
	(242)	**(253)**
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	3	0
Oneri finanziari	(931)	(915)
	(928)	**(915)**
TOTALE	**(1.170)**	**(1.168)**

La voce “Oneri finanziari verso terzi” si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (177 migliaia di euro).

L’incremento della voce “Oneri finanziari da società controllate, collegate e altre parti correlate” è rappresentato principalmente dagli interessi maturati sui finanziamenti di conto corrente con la controllata Forumnet. La composizione della voce è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Forumnet Spa	883	820
Varsity Srl	33	37
Muggiana Srl	15	15
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	0	43
TOTALE	**931**	**915**

12. Imposte dell’esercizio

La voce “Imposte dell’esercizio” evidenzia un valore positivo di 957 migliaia di euro (positivo di 2.225 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). L’importo è principalmente riconducibile al beneficio di consolidato fiscale contabilizzato nell’esercizio.

La riconciliazione tra l’onere fiscale iscritto in bilancio, sia con riferimento alle attività in continuità che le attività cessate, e l’onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell’aliquota teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Risultato prima delle imposte	**(839)**	**(5.932)**
Onere fiscale teorico	**(201)**	**(1.423)**
Effetti fiscali su differenze permanenti	**(663)**	**663**
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	**863**	**760**
Beneficio da consolidato fiscale	**959**	**2.238**
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	**958**	**2.238**
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	(1)	(13)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	**957**	**2.225**

Situazione patrimoniale e finanziaria

Attività non correnti

13. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione della voce in oggetto è riportata nel seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre Immobilizzazioni materiali	TOTALE
Costo storico				
All' 1 gennaio 2024	**829**	**133**	**783**	**1.745**
Incrementi	0	5	0	**5**
Decrementi	0	0	(32)	**(32)**
Al 31 dicembre 2024	**829**	**138**	**751**	**1.718**
Ammortamenti accumulati				
All' 1 gennaio 2024	**(198)**	**(128)**	**(655)**	**(981)**
Ammortamenti dell'anno	(105)	(3)	(35)	**(143)**
Decrementi	0	0	32	**32**
Al 31 dicembre 2024	**(303)**	**(131)**	**(658)**	**(1.092)**
Valore netto contabile				
All' 1 gennaio 2024	**631**	**5**	**128**	**764**
Al 31 dicembre 2024	**526**	**7**	**93**	**626**

(*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

I decrementi dell'anno sono riconducibili all'eliminazione contabile di diritti d'uso interamente ammortizzati in ragione della conclusione dei relativi contratti di *lease*.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All' 1 gennaio 2024	**734**	**0**	**180**	**914**
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	0	(30)	(30)
Al 31 dicembre 2024	**734**	**0**	**150**	**884**
Ammortamenti accumulati				
All' 1 gennaio 2024	**(103)**	**0**	**(106)**	**(209)**
Ammortamenti del periodo	(105)	0	(31)	(136)
Decrementi	0	0	30	30
Al 31 dicembre 2024	**(208)**	**0**	**(107)**	**(315)**
Valore contabile				
All' 1 gennaio 2024	**631**	**0**	**74**	**705**
Al 31 dicembre 2024	**526**	**0**	**43**	**569**

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'applicazione dell'IFRS 16, riguarda la sede operativa di Bastogi in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società controllata Varsity Srl. Il diritto d'uso dell'attività condotta in locazione è ammortizzato lungo la durata del relativo contratto.

14. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 2 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

15. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale						Situazione finale		
	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2023	Incr. (decr.) Costo	Incr. (decr.) Fondo Svalutaz.	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2024
IMPRESE CONTROLLATE									
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(49.618)	81.025	0	0	1.794	130.643	(47.824)	82.819
Camabo srl	50.646	0	50.646	0	0	0	50.646	0	50.646
Carroponte srl (già The Whole Think srl)	63	(38)	25	(63)	38	0	0	0	0
Cascina Sant'Alberto srl	1.033	(817)	216	100	0	(254)	1.133	(1.071)	62
DueB srl	5	0	5	0	0	0	5	0	5
Forumnet Holding spa	15.273	0	15.273	0	0	0	15.273	0	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	21.174	0	21.174	0	0	0	21.174	0	21.174
H2C srl in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	89	(89)	0	(89)	89	0	0	0	0
Muggiana srl	7.200	(378)	6.822	0	0	(19)	7.200	(397)	6.803
Open Care spa	12.806	(11.169)	1.636	0	0	197	12.806	(10.972)	1.834
Palestro Nuova srl	665	(614)	51	80	0	(41)	745	(655)	90
Porta Ticinese srl	1.533	(1.465)	68	0	0	(8)	1.533	(1.473)	60
Società Agricola Sant'Alberto srl	418	(262)	156	110	0	(49)	528	(311)	217
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	838	(655)	183	30	0	(46)	868	(701)	167
	249.826	**(71.184)**	**178.642**	**168**	**127**	**1.574**	**249.995**	**(69.483)**	**180.512**
IMPRESE COLLEGATE									
Koinetica S.r.l.	24	0	24	0	0	0	24	0	24
	24	**0**	**24**	**0**	**0**	**0**	**24**	**0**	**24**
TOTALE	**249.850**	**(71.184)**	**178.666**	**168**	**127**	**1.574**	**250.019**	**(69.483)**	**180.536**

Come descritto alla Nota 8, la gestione delle partecipazioni ha generato ripristini netti per complessivi 1.570 migliaia di euro di cui 1.574 migliaia di euro dettagliati nella tabella sopra riportata, 7 migliaia di euro relativi al rilascio del “Fondo rischi per partecipazioni” (di cui alla Nota 27) e 11 migliaia di euro a svalutazioni di crediti.

L’elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l’indicazione di quanto previsto al punto 5) dell’art. 2427 del C.C. è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-24	Risultato dell' esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-23	Risultato dell' esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Imprese controllate										
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	99.525	(1.326)	114.515	100.823	(6.606)	50,057%	50,057%	82.819
Camabo srl	Milano	48.450	92.705	(153)	48.450	92.858	(178)	51,00%	51,00%	50.646
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	(238)	(331)	10	(7)	(291)	100,00%	100,00%	62
DueB srl	Milano	10	62	5	10	57	12	50,00%	50,00%	5
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	2.613	(389)	2.500	3.003	922	100,00%	100,00%	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	50	3.840	1.010	50	2.829	879	100,00%	100,00%	21.174
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.315)	(10)	8.600	(15.306)	(10)	100,00%	100,00%	0
Muggiana srl	Milano	3.000	11.285	(43)	3.000	11.328	(7)	60,00%	60,00%	6.803
Open Care spa	Milano	120	899	162	120	737	261	100,00%	100,00%	1.834
Palestro Nuova srl	Milano	10	42	(46)	10	8	(59)	100,00%	100,00%	90
Porta Ticinese srl	Milano	31	33	(11)	31	43	(30)	100,00%	100,00%	60
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	93	(62)	25	45	(57)	100,00%	100,00%	217
Varsity srl	Milano	15	297	(94)	15	391	47	100,00%	100,00%	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	Milano	52	69	(64)	52	103	(77)	100,00%	100,00%	167
										180.512
Imprese collegate										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	299	91	50	288	110	40,00%	40,00%	24
										24
Totale valore attribuito in bilancio										**180.536**

I dati al 31 dicembre 2024 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.
I dati al 31 dicembre 2023 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

Gli incrementi sono principalmente riconducibili a rinunce di crediti verso le società controllate.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta la partecipazione nella società Carroponte Srl alla controllata Forumnet Spa (60%) e a terze parti (40%).

Nel mese di novembre 2024 si è chiusa la procedura di liquidazione della società controllata Kolaze & Ghelon Srl in liquidazione, che ha generato in Bastogi una minusvalenza pari a 48 migliaia di euro.

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

In particolare, come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata; qualora detti indicatori dovessero essere identificati, la Società procede a determinare il valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il fair value al netto di eventuali costi di cessione, come specificato all'interno del paragrafo "Interessenze in imprese controllate, joint venture e collegate".

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite da alcune società partecipate principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti.

Per alcune società controllate, la tabella sopra esposta evidenzia un valore di iscrizione della partecipazione alla data di bilancio superiore al valore pro-quota del patrimonio netto. Tale differenza, per le società attive al settore immobiliare, è imputabile principalmente al maggior valore dei beni immobiliari, riconosciuto in sede di acquisto della partecipazione ed è ritenuta recuperabile anche sulla base di perizie di terzi indipendenti. Per le restanti società tale differenza è giustificata dalle prospettive di redditi futuri derivanti dalle attività commerciali svolte.

Con riferimento alla controllata Forumnet Holding, il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione (15.273 migliaia di euro) risulta essere comunque inferiore alla sua valutazione con il metodo del patrimonio netto (25.555 migliaia di euro) utilizzata nella predisposizione del bilancio consolidato.

16. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 6.078 migliaia di euro (7.998 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Crediti di natura finanziaria verso società controllate		
- H2C srl in liquidazione	13.411	13.406
- Camabo srl	4.603	4.827
- Varsity srl	2.884	4.733
- Palestro Nuova srl	635	598
- Porta Ticinese srl	395	771
- Cascina Sant'Alberto srl	193	40
- Società Agricola Sant'Alberto srl	35	63
- WTC World Trade Center Italy srl	25	5
- Carroponte srl (già The Whole Think srl)	0	2
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	0	2.303
- Frigoriferi Milanesi srl	0	11
(Fondo svalutazione crediti v/Camabo)	(2.692)	(3.052)
(Fondo svalutazione crediti v/H2C in liquidazione)	(13.411)	(13.406)
(Fondo svalutazione crediti v/Kolaze & Ghelon)	0	(2.303)
Totale crediti di natura finanziaria	**6.078**	**7.998**

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
IMPRESE CONTROLLATE	**Crediti Finanziari**	**Fondo svalutaz.**	**Saldo al 31 dic. 2023**	**Incr (decr) crediti finanziari**	**Altri movimenti Riclassifiche**	**Incr (decr) Fondo svalutaz.**	**Crediti Finanziari**	**Fondo svalutaz.**	**Saldo al 31 dic. 2024**
- Camabo srl	4.827	(3.052)	1.775	(224)	0	360	4.603	(2.692)	1.911
- Carroponte srl (già The Whole Think srl)	2	0	2	(2)	0	0	0	0	0
- Cascina Sant'Alberto srl	40	0	40	153	0	0	193	0	193
- Frigoriferi Milanesi srl	11	0	11	(11)	0	0	0	0	0
- H2C srl in liquidazione	13.405	(13.405)	0	6	0	(6)	13.411	(13.411)	0
- Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	2.303	(2.303)	0	(2.871)	568	2.303	0	0	0
- Palestro Nuova srl	598	0	598	117	(80)	0	635	0	635
- Porta Ticinese srl	771	0	771	(376)	0	0	395	0	395
- Società Agricola Sant'Alberto srl	63	0	63	82	(110)	0	35	0	35
- Varsity srl	4.733	0	4.733	(1.849)	0	0	2.884	0	2.884
- WTC World Trade Center Italy srl	5	0	5	50	(30)	0	25	0	25
TOTALE	**26.758**	**(18.760)**	**7.998**	**(4.925)**	**348**	**2.657**	**22.181**	**(16.103)**	**6.078**

17. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare, si segnala che la società ha altre differenze temporanee deducibili nette per 7.948 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 1.907 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

18. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2023) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Molino Guffanti	633	633
Terreni a Bollate (MI)	163	163
Terreni a Milano	26	26
TOTALE	**822**	**822**

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

19. Crediti commerciali

Ammontano a 26 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2023) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro.

20. Crediti verso società correlate

Ammontano a 16.197 migliaia di euro (13.914 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

Crediti verso controllate	**31 dic. 2024**	**31 dic. 2023**
per fatture emesse e fatture da emettere		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	846	393
Open Care spa	212	230
Forumnet Holding srl	182	177
H2C srl in liquidazione	61	55
Forumnet spa	52	54
Dueb srl	51	58
Milanofiori 2000 srl	46	20
GDA Open Care Servizi srl	45	81
Frigoriferi Milanesi srl	33	27
H2C Gestioni srl	31	31
Forum s.s.d.r.l.	15	8
Open Care Art Advisory srl	12	11
All Events spa	10	9
Milanofiori Sviluppo srl	9	22
Cascina Sant'Alberto srl	9	12
Brioschi Gestioni srl	8	24
Varie società	36	54
totale per fatture emesse e fatture da emettere	***1.656***	***1.266***
per liquidazioni IVA		
Frigoriferi Milanesi srl	916	916
H2C srl in liquidazione	825	826
Varsity srl	785	672
Forumnet spa	379	158
GDA Open Care Servizi srl	260	269
Brioschi Gesioni srl	160	139
Open Care spa	126	163
Compagnia della Rancia srl	52	0
Maimai srl	24	0
Open Care Art Advisory srl	15	22
Varie società	0	53
totale per liquidazioni IVA	***3.542***	***3.218***
per consolidato fiscale		
Forumnet spa	2.993	2.126
Frigoriferi Milanesi srl	1.113	1.137
Milanofiori 2000 srl	905	624
Varsity srl	852	730
Milanofiori Sviluppo srl	741	610
Infrafin srl	299	120
GDA Open Care Servizi srl	261	239
H2C Gestioni srl	149	121
Carroponte srl	111	0
All Events srl	114	55
Maimai srl	114	94
Camabo srl	109	119
Open Care Art Advisory srl	46	45
DueB srl	38	33
Compagnia della Rancia srl	19	0
WTC Trade Center Italy srl	17	18
S'isca Manna srl	17	0
Palestro Nuova srl	15	15
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	0	524
Varie società	12	18
totale per consolidato fiscale	***7.925***	***6.628***
per dividendi	***3.684***	***3.684***
per conti correnti di finanziamento		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	***279***	***0***
Crediti verso collegate		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl (ora società controllata)	***0***	***2***
Fondo svalutazione crediti	***(889)***	***(884)***
TOTALE	**16.197**	**13.914**

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi pari a complessivi 3.684 migliaia di euro sono riferibili al residuo da distribuire dei dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding il 18 maggio 2016 (9.000 migliaia di euro) e il 21 maggio 2019 (7.000 migliaia di euro).

I crediti relativi al rapporto di conto corrente verso la società Brioschi Sviluppo Immobiliare (zero al 31 dicembre 2023) sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

Il fondo svalutazione crediti per euro 889 migliaia (884 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione.

21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 1.026 migliaia di euro (349 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Erario per crediti IRES	836	3
Crediti in contenzioso	274	274
Ratei e risconti attivi	75	90
Altri crediti	65	98
Erario per altri crediti	45	45
Erario per crediti d'imposta a rimborso	10	768
Erario per crediti IVA di gruppo	0	33
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(279)	(962)
TOTALE	**1.026**	**349**

La voce "Altri crediti e attività correnti" si incrementa principalmente per il credito verso l'Erario che si è generato a seguito degli acconti IRES versati nel corso dell'esercizio per 680 migliaia di euro, oltre a maggiori versamenti effettuati nell'ambito del consolidato fiscale di Gruppo.

Il decremento della voce "Crediti per imposte a rimborso" è relativo principalmente allo stralcio contabile di alcune posizioni creditorie nei confronti dell'Erario interamente svalutate.

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

22. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 327 migliaia di euro (81 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Depositi bancari di c/c	323	77
Denaro e valori in cassa	4	4
TOTALE	**327**	**81**

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.

PASSIVITA'

23. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Il 23 maggio 2024, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, deliberando di:

- ripianare la perdita d'esercizio pari a euro 3.707.088 mediante parziale utilizzo, per pari importo, della riserva utili portati a nuovo;

- di distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0045 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, escluse le azioni proprie, mediante parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo per euro 500.839,72.

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità.

Valori espressi in migliaia di euro

				Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(9.641)				
Riserva legale	3.798	**B**			
Riserva da fusione/scissione	76.703	**A B C**	76.703	32.981	
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	**A B C**	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	53				
Utili portati a nuovo	10.162	**A B C**	10.162	3.707	1.503
Utili (perdite) dell'esercizio	118				
	131.788		**88.344**	36.688	1.503

Legenda
A per aumento di capitale
B per copertura perdite
C per distribuzione ai soci

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2024 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 123.612.844 azioni ordinarie (includendo le azioni proprie) prive di valore nominale.

Azioni proprie

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

Riserva sovrapprezzo azioni

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

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo pari a 53 migliaia di euro (42 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 28.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.798 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2023);
- la riserva di fusione/scissione per complessivi 76.703 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2023);
- gli utili a nuovo per complessivi 10.162 migliaia di euro (14.370 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). La variazione è rappresentata dall'utilizzo per 3.707 migliaia di euro per la copertura della perdita al 31 dicembre 2023 e per 501 migliaia di euro dalla distribuzione ai soci di un dividendo unitario di euro 0,0045 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, escluse le azioni proprie.

Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 1.304 migliaia di euro (2.702 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio del finanziamento in essere:

- per 1.304 migliaia di euro alla quota esigibile entro l'esercizio del finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro per la durata di 72 mesi di cui 24 mesi di preammortamento.
  Le condizioni sono le seguenti:
  - scadenza: 25 giugno 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 costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96.

Non esistono debiti verso banche con scadenza contrattuale superiore a 5 anni.

25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2024 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2024	31 dic. 2023
A. Disponibilità liquide	327	81
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attifvità finanziarie correnti	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	**327**	**81**
E. Debito finanziario corrente	0	3
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	46.958	36.727
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**46.958**	**36.730**
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	**46.631**	**36.649**
I. Debito finanziario non corrente	1.808	3.326
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	**1.808**	**3.326**
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	**48.439**	**39.975**
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	**3.221**	**5.371**
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente (debiti verso imprese controllate)	45.218	34.604
M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	**48.439**	**39.975**

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		31 dic. 2024
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	24-31	4.582	(1.875)	0	0	(25)	2.682
Debiti per leasing finanziari	26	870	0	0	0	(4)	866
Altre passività finanziarie	33	34.604	0	0	0	10.614	45.218
TOTALE		**40.056**	**(1.875)**	**0**	**0**	**10.585**	**48.766**

26. **Passività da leasing**

Ammontano complessivamente a 866 migliaia di euro (870 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 505 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 362 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2024 è relativo:

- per 806 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la controllata Varsity della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2029. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 48 migliaia di euro ai diritti d'uso relativi a contratti di locazione di autovetture siglati da Bastogi;
- per 13 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato per l'utilizzo di posti auto con scadenza fissata nel mese di dicembre 2029.

Non si rilevano passività da leasing con scadenza superiore a 5 anni.

27. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 2.392 migliaia di euro (4.013 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere, partecipazioni e ad altre partite minori di varia natura.

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-23	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31-dic-24
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.523	0	(1.095)	0	1.428
Fondo per rischi partecipazioni	1.490	0	(526)	0	964
TOTALE	**4.013**	**0**	**(1.621)**	**0**	**2.392**

Il decremento del "Fondo per rischi e conteziosi in essere" è principalmente riconducibile al rilascio di fondi costituiti in precedenti esercizi a seguito del perfezionamento di alcuni accordi transattivi con terze parti, nell'ambito di giudizi pendenti.

Il decremento del "Fondo per rischi partecipazioni" è principalmente conseguenza dell'utilizzo del fondo rischi appositamente accantonato per la controllata Kolaze & Ghelon Srl in liquidazione nel corso degli anni (519 migliaia di euro); come anche riportato alla Nota 10, la chiusura della procedura di liquidazione ha complessivamente evidenziato una minusvalenza di 48 migliaia di euro.

28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2024 ed ammonta a 433 migliaia di euro (403 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2024 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2023	**403**
TFR accantonato	47
(Utili) / Perdite attuariali	(12)
Utilizzi ed altre variazioni	(5)
Saldo al 31 dicembre 2024	**433**

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

Ipotesi attuariali	2024	2023
Tasso annuo di attualizzazione	3,38%	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%

Ipotesi demografiche	
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO –

Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni.*
Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

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

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	2
Tasso di turnover - 1%	(2)
Tasso di inflazione + 0,25%	7
Tasso di inflazione - 0,25%	(7)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(9)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	9

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost	29
Duration media del piano	13,1

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	37
2	15
3	15
4	16
5	102

29. Passività per imposte differite

Ammontano a 12.474 migliaia di euro (10.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente ai benefici da riconoscere al verificarsi di determinati presupposti ad alcune società controllate, in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse, oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL. La movimentazione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2023	**10.216**
Incrementi / (decrementi) dell'esercizio	2.258
Saldo al 31 dicembre 2024	**12.474**

Passività correnti

30. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 1.378 migliaia di euro (1.880 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce principalmente alle quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 516 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 862 migliaia di euro al finanziamento concesso da BNL.

Il finanziamento chirografario concesso da Unicredit prevede le seguenti condizioni:
- scadenza: 30 aprile 2025
- tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%.

Per maggiori dettagli circa il finanziamento BNL si rimanda alla nota 24 "Debiti verso banche".

31. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 544 migliaia di euro (652 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 202 migliaia di euro.
Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

32. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 52.827 migliaia di euro (45.838 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Debiti verso controllate		
per fatture ricevute e fatture da ricevere		
Open Care spa	1.722	1.571
DueB srl	390	491
Forumnet spa	249	183
WTC World Trade Center Italy srl	111	111
Varsity srl	86	44
Frigoriferi Milanesi srl	40	38
Brioschi Gestioni srl	0	102
altre società controllate	4	17
Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere	**2.602**	**2.557**
per conto corrente di finanziamento		
Forumnet spa	44.278	33.610
GDA Open Care Servizi srl	357	390
Open Care spa	303	303
Muggiana srl	154	189
Forumnet Holding spa	118	114
Frigoriferi Milanesi srl	8	0
Totale per conto corrente di finanziamento	**45.218**	**34.606**
per liquidazioni IVA		
Infrafin srl	557	409
H2C Gestioni srl	279	387
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	231	0
Milanofiori Sviluppo srl	189	1.394
All Events srl	166	0
Forumnet Holding spa	157	115
Palestro Nuova srl	91	86
Società Agricola Sant'Alberto srl	79	75
Cascina Sant'Alberto srl	64	61
Carroponte srl	46	0
Milanofiori 2000 srl	37	1.887
Lenta Ginestra srl	23	225
Bright srl	13	21
Castello di Cassino srl	13	0
S'Isca Manna srl	11	355
L'Orologio srl	10	52
Sigma srl	3	24
Maimai srl	0	125
altre società controllate	27	108
Totale per liquidazioni IVA	**1.996**	**5.325**
per consolidato fiscale		
Forumnet Holding spa	1.768	1.638
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	924	1.289
Open Care spa	318	316
altre società controllate	1	107
Totale per consolidato fiscale	**3.011**	**3.350**
TOTALE	**52.827**	**45.838**

I debiti verso le controllate per fatture ricevute e per fatture da ricevere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, locazione e costi di varia natura.

I debiti di conto corrente verso la società controllata indiretta Forumnet Spa (44.278 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) sono relativi alle posizioni debitorie fruttifere di interessi ad un tasso coerente con il costo effettivo della provvista finanziaria della controllata stessa.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

33. Debiti tributari

Sono pari a 430 migliaia di euro (1.733 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Debiti per IVA di Gruppo	371	78
Debiti per ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	59	56
Debiti per IRES	0	1.381
Debiti per ritenute d'acconto su dividendi	0	217
Imposta di registro	0	1
TOTALE	**430**	**1.733**

La voce "Debito per IVA di Gruppo" rappresenta il debito della liquidazione IVA del mese di dicembre generatosi nell'ambito del "Consolidato IVA di Gruppo".

Il decremento della voce "Debiti per IRES" è riconducibile al versamento all'Erario delle imposte a saldo per l'esercizio 2023 (1.381 migliaia di euro).

Non esistono debiti tributari con scadenza superiore a 5 anni.

34. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 1.205 migliaia di euro (2.153 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Debiti vs Amministratori e Sindaci	690	761
Debiti vs dipendenti	159	150
Debiti vs Istituti previdenziali	94	96
Risconti passivi	7	13
Debiti diversi	255	1.133
TOTALE	**1.205**	**2.153**

La riduzione della voce "Debiti diversi" si riferisce principalmente allo storno di posizioni debitorie nei confronti di professionisti per 780 migliaia di euro e nei confronti di terze parti per accordi transattivi sottoscritti per 80 migliaia di euro.

35. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	Note
Crediti commerciali	26	0	0	26	19
Crediti verso società correlate	22.275	0	0	22.275	16-20
Attività Finanziarie correnti	94	0	0	94	21
Disponibilità liquide	327	0	0	327	22
Totale	**22.722**	**0**	**0**	**22.722**	

Finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	Note
Debiti verso banche MLT	1.304	0	0	1.304	24
Debiti verso passività da leasing MLT	505	0	0	505	26
Debiti verso banche BT	1.378	0	0	1.378	30
Debiti verso passività da leasing BT	362	0	0	362	26
Debiti verso fornitori	544	0	0	544	31
Debiti verso società correlate	52.827	0	0	52.827	32
Totale	**56.920**	**0**	**0**	**56.920**	

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	Note
Crediti commerciali	25	0	0	25	18
Crediti verso società correlate	21.912	0	0	21.912	16-20
Attività Finanziarie correnti	117	0	0	117	21
Disponibilità liquide	81	0	0	81	22
Totale	**22.135**	**0**	**0**	**22.135**	

Finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	Note
Debiti verso banche MLT	2.702	0	0	2.702	24
Debiti verso passività da leasing MLT	624	0	0	624	26
Debiti verso banche BT	1.880	0	0	1.880	30
Debiti verso passività da leasing BT	246	0	0	246	26
Debiti verso fornitori	652	0	0	652	31
Debiti verso società correlate	45.838	0	0	45.838	32
Totale	**51.942**	**0**	**0**	**51.942**	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	**Totale**	Note
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	**0**	11
Passività al costo ammortizzato	(928)	0	0	0	**(928)**	11
Totale	**(928)**	**0**	**0**	**0**	**(928)**	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2023	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	**Totale**	Note
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	**0**	11
Passività al costo ammortizzato	(878)	0	0	0	**(878)**	11
Totale	**(878)**	**0**	**0**	**0**	**(878)**	

Fair value di attività e passività finanziarie

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

Il fair value dei crediti e debiti verso banche a tasso variabile, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread. Per quanto attiene ai debiti verso banche a tasso fisso il fair value degli stessi è inferiore di 2 migliaia di euro rispetto ai valori iscritti in bilancio.

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Bastogi e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2024	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	2.682	0	1.505	1.377	0	**2.882**	24-31
Debiti verso passività da leasing	867	0	305	652	3	**960**	26
Debiti verso fornitori	544	0	544	0	0	**544**	31
Debiti verso società correlate	52.827	0	52.827	0	0	**52.827**	32
Totale	**56.920**	**0**	**55.181**	**2.029**	**3**	**57.213**	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	4.582	3	2.076	2.924	0	**5.003**	24-31
Debiti verso passività da leasing	870	0	281	574	137	**992**	26
Debiti verso fornitori	652	0	652	0	0	**652**	31
Debiti verso società correlate	45.838	0	45.838	0	0	**45.838**	32
Totale	**51.941**	**3**	**48.847**	**3.498**	**137**	**52.485**	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024, al 31 dicembre 2023.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2024	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	2.682	0	1.377	1.305	0	24-30
Debiti verso passività da leasing	867	0	270	592	3	26
Debiti verso fornitori	544	0	544	0	0	31
Debiti verso società correlate	52.827	0	52.827	0	0	32
Totale	**56.920**	**-**	**55.018**	**1.897**	**3**	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2023	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	4.582	2	2.076	2.924	0	24-30
Debiti verso passività da leasing	870	0	281	574	137	26
Debiti verso fornitori	652	0	652	0	0	31
Debiti verso società correlate	45.838	0	45.838	0	0	32
Totale	**51.941**	**2**	**48.847**	**3.498**	**137**	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2024	(12)	12	0	0	(12)	12
2023	(12)	12	0	0	(12)	12

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2024, al 31 dicembre 2023.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2024	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
Crediti					
Crediti commerciali	26	1	40	41	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	**26**	**1**	**40**	**41**	**15**
Crediti finanziari					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	94				
Crediti verso società correlate	22.275				
Disponibilità liquide	327				
Totale	**22.696**				
Totale crediti	**22.722**				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2023	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
Crediti					
Crediti commerciali	26	3	38	41	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	**26**	**3**	**38**	**41**	**15**
Crediti finanziari					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	117				
Crediti verso società correlate	21.912				
Disponibilità liquide	81				
Totale	**22.110**				
Totale crediti	**22.136**				

36. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

Garanzie prestate

Il saldo per 88.654 migliaia di euro (87.718 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 44.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore del Banco BPM in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Forum Immobiliare, incorporata in Forumnet nel mese di luglio 2020 (debito residuo al 31 dicembre 2024 pari a 29.132 migliaia di euro);
- 11.400 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2024 pari a 7.363 migliaia di euro);
- 10.296 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per la compensazione del credito IVA nell'ambito del consolidato di Gruppo relativo agli anni 2021, 2022 e 2023;
- 7.000 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity nel mese di giugno 2024 (debito residuo al 31 dicembre 2024 pari a 3.370 migliaia di euro);
- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla ex controllata Società del Palazzo del Ghiaccio, ora incorporata in Frigoriferi Milanesi (debito residuo al 31 dicembre 2024 pari a 1.648 migliaia di euro);

- 6.000 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore del Banco BPM in relazione al mutuo concesso alla società controllata Forumnet nel mese di dicembre 2024 (debito residuo al 31 dicembre 2024 pari a 6.000 migliaia di euro);
- 3.258 migliaia di euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago da Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si precisa che tale impegno è relativo alla parte originariamente contro-garantita da fidejussioni rilasciate da Bastogi quale controllante indiretta di Milanofiori 2000 ante scissione avvenuta nel giugno 2008. A fronte di tale garanzia la società controllata Milanofiori 2000 riconosce a Bastogi una commissione annua calcolata in misura percentuale sull'importo dell'impegno.

37. Rapporti con Parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2024 e 2023 sono riportati di seguito:

Conto economico

		Valori espressi in migliaia di euro				
		di cui parti correlate				
CONTO ECONOMICO	**31/12/2024**	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	717	717	0	0	717	100%
Altri ricavi e proventi	835	7	0	0	7	1%
Costi per servizi	(1.790)	(402)	0	(486)	(888)	50%
Costi per godimento beni di terzi	(7)	(2)	0	0	(2)	29%
Costi per il personale	(984)	0	0	(335)	(335)	34%
Ammortamenti e svalutazioni	(146)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(191)	(18)	0	0	(18)	9%
RISULTATO OPERATIVO	**(1.566)**	**302**	**0**	**(821)**	**(519)**	**33%**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	1.570	1.570	0	0	1.570	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	360	360	0	0	360	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	(33)	(33)	0	0	(33)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.170)	(928)	0	0	(928)	79%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(839)**	**1.271**	**0**	**(821)**	**450**	**-54%**
Imposte dell'esercizio	957	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	**118**	**1.271**	**0**	**(821)**	**450**	**381%**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**118**	**1.271**	**0**	**(821)**	**450**	**381%**

						Valori espressi in migliaia di euro
						di cui parti correlate
CONTO ECONOMICO	**31 dic. 2023**	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	694	694	0	0	694	100%
Altri ricavi e proventi	311	8	0	0	8	3%
Costi per servizi	(1.829)	(445)	0	(478)	(923)	50%
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(972)	(7)	0	(343)	(350)	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(173)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(298)	(13)	0	0	(13)	4%
RISULTATO OPERATIVO	**(2.271)**	**237**	**0**	**(821)**	**(584)**	**26%**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.151)	(1.151)	0	0	(1.151)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(1.393)	(1.393)	0	0	(1.393)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	51	51	0	0	51	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.168)	(915)	0	0	(915)	78%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(5.932)**	**(3.171)**	**0**	**(821)**	**(3.992)**	**67%**
Imposte dell'esercizio	**2.225**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	**(3.707)**	**(3.171)**	**0**	**(821)**	**(3.992)**	**108%**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**(3.707)**	**(3.171)**	**0**	**(821)**	**(3.992)**	**108%**

Situazione patrimoniale e finanziaria

					Valori espressi in migliaia di euro	
					di cui parti correlate	
ATTIVITA'	**31 dic. 2024**	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	626	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	2	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	180.536	180.512	24	0	180.536	100%
Crediti verso società correlate	6.078	6.078	0	0	6.078	100%
Altri crediti ed attività non correnti	1	0	0	0	0	0%
Totale	**187.243**	**186.590**	**24**	**0**	**186.614**	**100%**
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	26	0	0	26	26	100%
Altri crediti verso società correlate	16.197	16.197	0	0	16.197	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.026	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	328	0	0	0	0	0%
Totale	**18.399**	**16.197**	**0**	**26**	**16.223**	**88%**
TOTALE ATTIVITA'	**205.642**	**202.787**	**24**	**26**	**202.837**	**99%**

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	31 dic. 2023	di cui parti correlate: Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	764	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	178.666	178.642	24	0	178.666	100%
Crediti verso società correlate	7.998	7.998	0	0	7.998	100%
Altri crediti ed attività non correnti	1	0	0	0	0	0%
Totale	**187.434**	**186.640**	**24**	**0**	**186.664**	**100%**
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	26	0	0	26	26	100%
Altri crediti verso società correlate	13.914	13.914	0	0	13.914	100%
Altri crediti ed attività correnti	349	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	81	0	0	0	0	0%
Totale	**15.192**	**13.914**	**0**	**26**	**13.940**	**92%**
TOTALE ATTIVITA'	**202.626**	**200.554**	**24**	**26**	**200.604**	**99%**

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2024	di cui parti correlate: Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	53	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	90.663	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	118	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**131.788**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	1.304	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	505	470	0	11	481	95%
Fondi rischi ed oneri	2.392	1.429	0	0	1.429	60%
Fondo trattamento di fine rapporto	433	0	0	122	122	28%
Passività per imposte differite	12.474	0	0	0	0	0%
Totale	**17.108**	**1.898**	**0**	**133**	**2.032**	**12%**
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	1.378	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	362	336	0	2	338	93%
Debiti commerciali	544	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	52.827	52.827	0	0	52.827	100%
Debiti tributari	430	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	1.205	0	0	778	778	65%
Totale	**56.746**	**53.163**	**0**	**780**	**53.943**	**95%**
TOTALE PASSIVITA'	**73.854**	**55.061**	**0**	**913**	**55.975**	**76%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**205.642**	**55.061**	**0**	**913**	**55.975**	**27%**

						Valori espressi in migliaia di euro
					di cui parti correlate	
PASSIVITA'	**31 dic. 2023**	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	41	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	94.872	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	(3.707)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**132.160**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	2.702	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	624	566	0	13	579	93%
Fondi rischi ed oneri	4.013	1.490	0	0	1.490	37%
Fondo trattamento di fine rapporto	403	0	0	113	113	28%
Passività per imposte differite	10.216	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	6	0	0	0	0	0%
Totale	17.964	**2.056**	**0**	**126**	**2.182**	**12%**
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	1.880	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	246	208	0	3	211	86%
Debiti commerciali	652	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	45.838	45.838	0	0	45.838	100%
Debiti tributari	1.733	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	2.153	0	0	847	847	39%
Totale	**52.502**	**46.046**	**0**	**850**	**46.896**	**89%**
TOTALE PASSIVITA'	**70.466**	**48.102**	**0**	**976**	**49.078**	**70%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**202.626**	**48.102**	**0**	**976**	**49.078**	**24%**

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	**31 dic.2024**	di cui parti correlate	Incidenza %	**31 dic.2023**	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(9.264)	(726)	8%	371	11.415	3077%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	2.052	2.058	100%	2.020	2.053	102%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	7.458	(501)	-7%	(2.349)	(1.002)	43%

38. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	**31 dic. 2023**
Amministratori (*)	596	602
Sindaci	50	50
TOTALE COMPENSI	**646**	**652**

(*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2024 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Bastogi e che non hanno ruoli di

amministrazione all'interno della Società, ammontano a 143 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2023).

39. Eventi successivi

Si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

40. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2024 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali rispetto al consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Bastogi

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2024 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2024
Revisione contabile				
	Deloitte & Touche Spa	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	**[1]**	119
	Deloitte & Touche Spa	Società controllate	**[1]**	313
Totale				**432**

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

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

   delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che

   2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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;

   2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 14 aprile 2025

Andrea Raschi
(Amministratore Delegato)

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

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Santa Sofia, 28
20122 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

Agli Azionisti della
Bastogi S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

Impairment test delle partecipazioni	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	Il bilancio d'esercizio include partecipazioni in società controllate, valutate con il metodo del costo e riconducibili in via principale a società immobiliari, il cui valore di carico ammonta complessivamente a Euro 180,5 milioni. La recuperabilità del valore di carico delle suddette partecipazioni è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un test di *impairment*. In particolare, gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del portafoglio immobiliare detenuto indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto (di seguito il "Portafoglio Immobiliare"), anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori, è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al Portafoglio Immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: *(i)* i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo e *(ii)* i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione. In considerazione della rilevanza delle partecipazioni in società controllate, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* di tali attività un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024. La nota 15 del bilancio d'esercizio fornisce l'informativa relativa alle partecipazioni. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative all'*impairment test*.
Procedure di revisione svolte	Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo: • rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dalla Società; • valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;

- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Bastogi S.p.A. ci ha conferito in data 24 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Bastogi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio d'esercizio;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Giacomo Bella
Socio

Milano, 29 aprile 2025

BASTOGI S.P.A.

Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10
C.S. € 49.116.015 i.v.

"RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58 E DELL'ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C."

All'Assemblea degli Azionisti della Società Bastogi S.p.A.

La presente Relazione viene redatta dal Collegio Sindacale composto da tre membri nominati dall'Assemblea degli Azionisti con delibera del 23 maggio 2024 per il triennio 2024-2026, e precisamente da Roberto Castoldi (Presidente), Ambrogio Brambilla e Valentina Consonni (Sindaci effettivi).
In seguito alla nomina, il Collegio ha provveduto a verificare che per nessuno dei suoi membri sussistessero cause di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza previste dalla normativa civilistica vigente, dalle disposizioni statutarie e da quelle regolamentari applicabili, ed ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza richiesti ai membri dell'organo di controllo dalla normativa vigente nonché dal Codice di *Corporate Governance*.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance*.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, tramite lo svolgimento di incontri col management della Società e del Gruppo, di incontri con il Revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo delle società del Gruppo, nonché attraverso ulteriori attività di controllo e riunioni con l'Organismo di Vigilanza e con *l'Internal Audit*.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall'art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha tenuto conto delle modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 introdotte con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che ha modificato la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e il

dettato del Regolamento Europeo 537/2014. Il Collegio Sindacale ha svolto anche il ruolo previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n.39, quale Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC).

L'art 149 del TUF, in particolare, richiede che il Collegio stesso vigili sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura amministrativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dall'emittente affinché le società controllate forniscano tutte le informazioni necessarie alla controllante per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

La presente Relazione, che illustra le attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2024 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche, si articola nei punti seguenti.

1. **Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale**
   Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società hanno consentito al Collegio sindacale di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale, nonché la rispondenza all'interesse sociale. Tali operazioni, inerenti i diversi settori di attività del gruppo (immobiliare, intrattenimento, arte & cultura, altri) sono compiutamente descritte nella Relazione finanziaria annuale del Gruppo Bastogi, e non richiedono ulteriori specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.
2. **Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**
   Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del Gruppo o con parti correlate. Al riguardo trovano applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni. Si dà atto che il Consiglio d'Amministrazione della Società in data 12 novembre 2021 ha approvato la nuova procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate, dandone evidenza sul sito istituzionale della Società.

3. **Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate**

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Le operazioni compiute da Bastogi con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Il Consiglio di Amministrazione, per le operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella Relazione sulla gestione le specifiche informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo. In particolare, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati e descritti così come richiesto dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006.

Per quanto concerne la funzione di vigilanza spettante al Collegio sindacale, con riferimento alle operazioni infragruppo e con parti correlate, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino rilievi da parte dell'organo di controllo.

4. **Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione**

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle Relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della Società sia sul bilancio consolidato.

La Società di revisione è giunta alla conclusione che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è appropriato.

Le Relazioni di revisione sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato includono l'indicazione degli aspetti chiave della revisione contabile (Key Audit Matters), in relazione ai quali non viene espresso un giudizio separato, essendo tali aspetti già affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso.

In particolare, i Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- *impairment test* del portafoglio immobiliare (solo bilancio consolidato);
- *impairment test* delle partecipazioni (solo bilancio separato).

Il Collegio sindacale osserva che l'art.154-ter comma 1.1. del TUF con decorrenza 1° febbraio 2022 dispone che gli Amministratori curino l'applicazione delle disposizioni del Regolamento delegato UE 2019/815 della Commissione del 17/12/2018 (Regolamento ESEF – *European Single Electronic Format*). Il comma 1.2. del citato art.154-ter prevede che la Società di revisione legale, nell'ambito della propria Relazione di revisione di cui all'art.14 D.Lgs 39/2010, in un'apposita sezione inerente

le altre disposizioni di legge e regolamentari, esprima un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio e consolidato, ricompresi nella Relazione finanziaria annuale.

Il Collegio sindacale, per quanto di sua competenza, ha vigilato sull'applicazione da parte degli Amministratori delle disposizioni del citato Regolamento ESEF in materia di predisposizione del bilancio d'esercizio e consolidato in "formato XHTML" e del bilancio consolidato "con marcatura" e conferma che la Società di revisione ha espresso un giudizio di conformità del bilancio d'esercizio e consolidato alle disposizioni del citato Regolamento ESEF, precisando che "*alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML".*

5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"

Il Collegio sindacale ha svolto periodiche riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto reciproci costanti scambi informativi in merito alle risultanze dei rispettivi controlli e con riferimento alle modalità operative adottate.

Il Collegio sindacale ha vigilato, in qualità di Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010, sul processo di informativa finanziaria. I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014 (Relazione aggiuntiva), ove sono descritti, fra gli altri:

- Il contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria né considerazioni meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

La Società di revisione ha presentato al Collegio sindacale la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art.6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (CCIRC) è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità.
Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

In particolare, il Collegio sindacale ha verificato che il Dirigente Preposto abbia rilasciato l'attestazione che i documenti di bilancio forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica, finanziaria della Società e delle partecipate incluse nell'area di consolidamento.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi, e non sono state presentate denunzie ex art.2409 del Codice civile.

Nel corso dell'attività svolta dal Collegio non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi e tali da richiederne la segnalazione agli organi competenti o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione delle dichiarazioni fiscali, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi. Indipendenza del Revisore

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza

rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la Relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non possano ravvisarsi aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale non ha rilasciato pareri allo stesso attribuiti ai sensi di legge, ad eccezione:

a) del parere favorevole alla nomina del Dirigente Preposto ai sensi dell'art.154-bis del TUF;
b) del parere favorevole alla proposta di compenso spettante ai componenti del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, ai componenti del Comitato Nomine e Remunerazioni, e al *Lead Independent Director*;
c) del parere favorevole alla proposta formulata dal Comitato Nomine e Remunerazioni in materia di compensi spettanti agli Amministratori esecutivi ai sensi dell'art. 2389 co.3 del Codice civile.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza nell'anno 2024 è stata svolta in numero di tredici riunioni collegiali (di cui cinque con la composizione del Collegio vigente fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023 ed otto con il Collegio sindacale in carica).

Il Collegio nel corso dell'anno 2024 ha inoltre assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di sette (di cui quattro tenute dal Consiglio in carica).

Sono state ottenute, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice civile, dall'art.150 D.Lgs.58/1998 e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'*iter* decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'"agire informato". Possiamo inoltre attestare che non sono state assunte delibere senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio, nella sua precedente composizione, ha anche partecipato all'assemblea del Azionisti tenutasi in data 23 maggio 2024.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente, nel corso del 2024, ha partecipato:
- alle riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (svolgente anche la funzione di Comitato Parti correlate) che sono state tenute in numero di sette (di cui cinque tenute dal Comitato in carica)

- per quanto di competenza del Collegio, a due riunioni del Comitato Nomine e remunerazioni (di cui una tenuta dal Comitato in carica) concernenti le risultanze della valutazione della professionalità ed indipendenza dei membri del Consiglio d'amministrazione in carica fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023 e concernenti la valutazione della proposta di compenso agli Amministratori con incarichi speciali nominati dall'assemblea del 23 maggio 2024. Il Collegio sindacale, nell'ambito delle periodiche riunioni del Consiglio e dei Comitati ha potuto riscontrare il rispetto procedurale e sostanziale dell'*iter* decisionale.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta, anche sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, dall'OdV e dall'*Internal Auditor*, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, le partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, gli incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con *l'Internal Auditor*, con l'Organismo di Vigilanza e con gli organi di controllo delle società controllate, ai fini del reciproco scambio informativo in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale, in linea con il dettato del comma 2 dell'art. 151 TUF e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione, dall'*Internal audit* e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità,

dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nei primi mesi dell'anno 2024 il Consiglio d'Amministrazione ha proceduto ad approvare l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, sia nella sua parte generale che in quelle speciali, l'aggiornamento del Codice di comportamento e di alcune procedure operative e nel corso dell'esercizio 2024 sono state svolte le attività formative sull'edizione aggiornata del Modello ex D.Lgs. 231/2001.

Rammentiamo che in data 14 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per il triennio 2022-2024 predisposto dalla funzione preposta e preliminarmente sottoposto al Comitato Controllo e Rischi della Società. Tale Piano di Audit è stato predisposto in continuità con i piani degli anni precedenti e si colloca nel quadro di un processo di integrazione, aggiornamento e diffusione delle procedure in materia di D.Lgs 231/2001, di privacy, di *information technology*.

La Relazione annuale dell'*Internal Audit* riepiloga le attività svolte nel periodo, sia quelle preventivate che quelle "extra Piano", nonché le attività non ancora completate alla data di redazione.

Il Collegio prende atto che da tale relazione annuale dell'*Internal Audit*, redatta ai sensi dell'art. 6.36.b) del Codice di *Corporate Governance*, non sono emerse criticità tali da evidenziare elementi di inadeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test* di *impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2024, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob, anche in termini procedurali.

Con riferimento alle società appartenenti al Gruppo dell'emittente, sia con riferimento all'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile, sia con riguardo all'adeguatezza del sistema di controllo interno, abbiamo vigilato sugli aspetti conseguenti all'entrata in vigore del D.Lgs. 14/2019 ("Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza"), confrontandoci periodicamente con i responsabili della funzione amministrativa di Gruppo, con la Società di revisione e con gli organi di controllo delle società controllate.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate con riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la Società di revisione ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al precedente punto 4.

19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance* (Codice CG). Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea, redatta ai sensi dell'art.123-bis del TUF, viene esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della Società, che rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, così come modificato dall'art. 44-bis comma primo, del D.L. 16 luglio 2020, n.76, e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob.

A partire dal 1° dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, gli *stakeholders*. Tali documenti sono stati aggiornati nei primi mesi dell'anno 2024.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei Sindaci, ha valutato in seguito alla sua nomina per il triennio 2024-2026 la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori, constatando il non sussistere di deroghe ai requisiti indicati nella raccomandazione n. 7 del Codice CG.

L'esistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai medesimi componenti del Consiglio di Amministrazione è stata annualmente confermata, da ultimo nella riunione del Consiglio tenutasi in data 27 febbraio 2025.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

In particolare, il Collegio ha valutato l'indipendenza dei propri membri in sede di nomina (verifica di sussistenza iniziale) e prima della stesura della presente Relazione (verifica di permanenza periodica), sulla base degli elementi necessari o utili alla valutazione dichiarati e messi a

disposizione da ciascun membro, con particolare riguardo ad ogni circostanza che possa incidere o apparire idonea a incidere sull'indipendenza. La valutazione periodica, portata a conoscenza del Consiglio d'Amministrazione, ha evidenziato che nel corso dell'esercizio non si sono verificate circostanze rilevanti ai fini della sopravvenuta insussistenza del requisito di indipendenza. Il Collegio ha analizzato le informazioni messe a disposizione da ciascun componente del Collegio sia in sede di verifica iniziale che in sede di verifica periodica, valutando tutte le circostanze che possano apparire pregiudizievoli per l'indipendenza e applicando tutti i criteri già previsti dal Codice con riferimento all'indipendenza degli amministratori.

Non ponendosi problematiche di indipendenza come definite dalla raccomandazione n.7 del Codice CG, il Collegio Sindacale non ha inteso definire in via preventiva criteri quantitativi e qualitativi delle circostanze rilevanti ai fini della valutazione di indipendenza dei sindaci.

Il Collegio Sindacale ha condotto, secondo quanto previsto dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (ed.2024) e, segnatamente, dalla norma Q.1.7, un processo di autovalutazione della propria composizione e del proprio operato, con esito positivo in relazione ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché alla disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società.

Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione, che l'ha esaminata e ne ha preso atto in una riunione consiliare del corrente anno.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il Controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine, le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari dell'esercizio 2024 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* dell'emittente, in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime, in sintesi, una valutazione positiva.

Con riferimento alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs.254/2016 in attuazione della Direttiva 2014/95/UE, si segnala che Bastogi S.p.A., sia a livello individuale che consolidato, non integrando i requisiti dimensionali previsti non risulta pertanto soggetta a tali obblighi comunicativi cui non aderisce neppure su base volontaria.

Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 sono comunque fornite dagli Amministratori alcune informazioni su tematiche ambientali, sociali, attinenti al personale in apposita sezione denominata "*La coerenza sociale e ambientale del gruppo Bastogi*" che si articola

in tre aree di rendicontazione del valore: persone e lavoro, strutture/attività/relazioni, responsabilità verso comunità/territorio/ambiente.

20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Il Collegio dà atto che l'attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2024, con continuità e secondo un carattere di normalità. Da tale attività non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Si evidenzia che il Collegio Sindacale ha svolto la maggior parte delle proprie attività in presenza. Laddove ha operato in modalità mista (in presenza e/o da remoto), il Collegio non ha riscontrato impatti sull'efficacia della propria attività di controllo, così come non ha riscontrato criticità sulle modalità svolgimento e sull'efficacia delle attività del Consiglio e dei Comitati endoconsiliari.

21. Valutazione dei principali rischi ed incertezze ai quali è esposta la Società ed il Gruppo

Nella Relazione finanziaria annuale sono descritte, per la Società nel suo complesso e con riferimento alle singole aree strategiche di *business*, i principali rischi ed incertezze alle quali il Gruppo è esposto con riguardo alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell'economia, ai mercati di riferimento del gruppo, all'attività specifica ed ai rischi di natura finanziaria.

In qualità di organo di controllo abbiamo vigilato che gli Amministratori:

a) con riferimento ai rischi ed incertezze abbiano effettuato, sulla base delle evidenze disponibili e degli scenari *pro-tempore* configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali dei fenomeni esogeni sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
b) nella predisposizione dell'informativa finanziaria annuale abbiano dato evidenza dei principali fattori di rischio connessi alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell'economia, alle attività, ai settori ed ai mercati di riferimento del Gruppo.

Con specifico riferimento alla continuità aziendale, gli Amministratori segnalano come appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato e separato di Bastogi al 31 dicembre 2024, sia con riferimento all'emittente nel suo complesso, sia con riferimento alle singole aree di *business*, in presenza di *performance*s operative positive e di flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF, in ordine al bilancio ed alla sua approvazione e nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Collegio sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis co.5 del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni da formulare e pertanto, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 che evidenzia un utile netto di euro 118.261, né motivi ostativi alla proposta di:

- destinare il 5%, pari a euro 5.913 a riserva legale;
- distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0068 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, mediante utilizzo della parte rimanente dell'utile d'esercizio pari a euro 112.348 e parziale utilizzo, per euro 644.476,47, della riserva utili portati a nuovo pari a euro 10.162.251,65.

Milano, 29 aprile 2025

Il Collegio Sindacale

Dottor Roberto Castoldi

Dottor Ambrogio Brambilla

Dottoressa Valentina Consonni

AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. in assemblea ordinaria e straordinaria in prima convocazione, per il giorno 22 maggio 2025, alle ore 14.30, e in seconda convocazione, per il giorno 23 maggio 2025, allo stesso orario, presso la sede legale della società in Milano, Via G.B. Piranesi n. 10, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Parte ordinaria

1. **Bilancio al 31 dicembre 2024.**
   1.a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, corredato dalle relazioni del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato.
   1.b) Destinazione del risultato d'esercizio.
2. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.**
   2.a) Approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.
   2.b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.
3. **Integrazione del collegio sindacale.**

Parte straordinaria

1. **Annullamento di azioni proprie senza riduzione del capitale sociale; conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti**

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Bastogi S.p.A. è pari a euro 49.116.015,00 diviso in n. 123.612.844 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Bastogi S.p.A. detiene n. 12.315.128 azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del

BASTOGI SPA
dal 1862

Sede legale:
Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano
Sede operativa:
Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano
Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298
www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.
R.E.A. MILANO 153093
C.F. e R.I. MI 00410870588
P. I.V.A. 06563660155

presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata bastogi@mail-pec.eu. Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata bastogi@mail-pec.eu. Le domande devono pervenire a Bastogi S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. http://www.bastogi.com nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2025*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 13 maggio 2025 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 13 maggio 2025 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Bastogi S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. http://www.bastogi.com nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2025*" ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Bastogi S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata bastogi@mail-pec.eu.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Bastogi S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. http://www.bastogi.com nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2025*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. (www.bastogi.com), presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "*eMarket Storage*" (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".