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.



164° Esercizio

Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2025

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 14 aprile 2026)**

Indice

Struttura del Gruppo pag. 5

Profilo societario

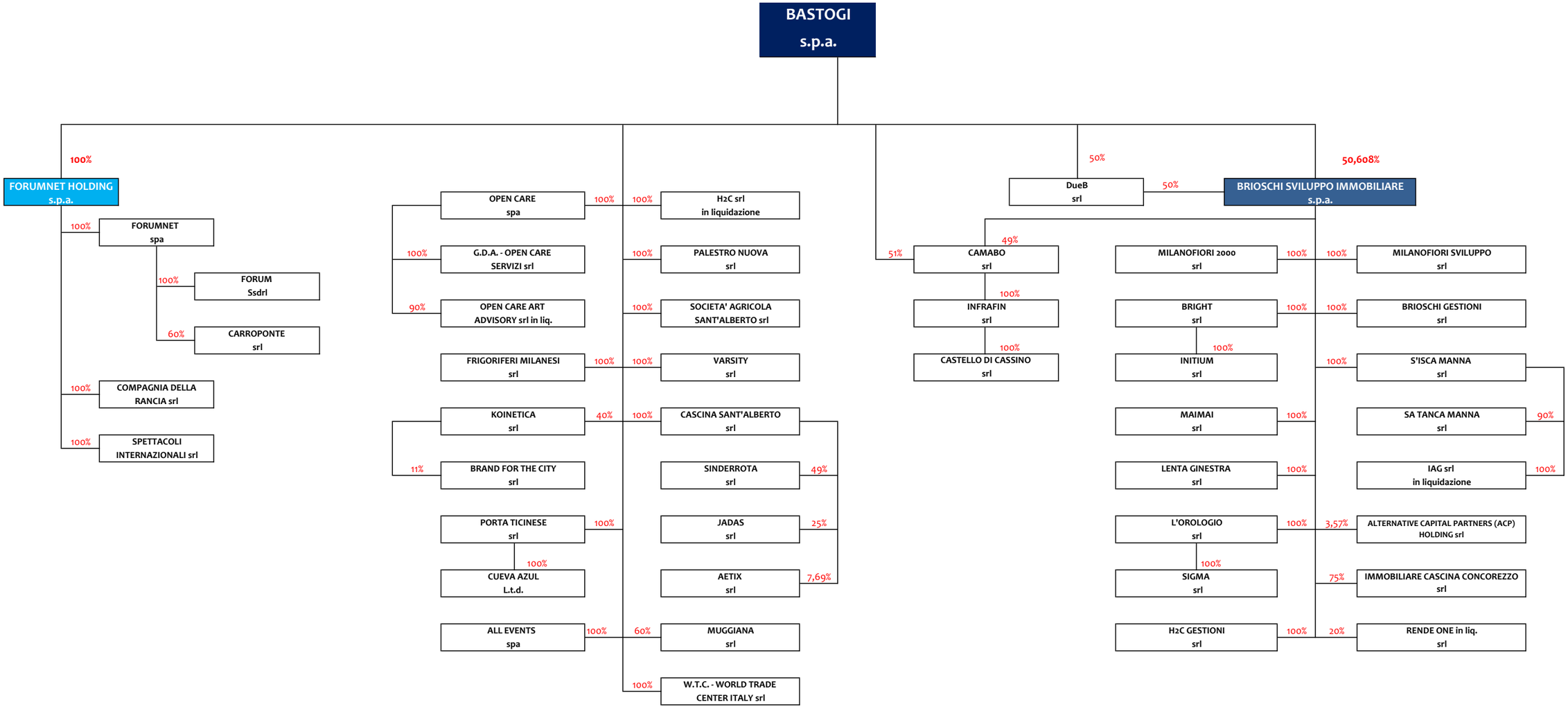
Organi di amministrazione e controllo pag. 6
Il Gruppo pag. 7
Il patrimonio immobiliare pag. 8
La storia pag. 9
L'azionariato pag. 10
Il titolo pag. 10

Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi pag. 11
Dati sintetici consolidati pag. 14
Settori di attività pag. 18
Indicatori alternativi di performance pag. 23
European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2025 pag. 25
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto pag. 26
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo pag. 32
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio pag. 39
Evoluzione prevedibile della gestione pag. 40
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi) pag. 41
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa) pag. 41
Cenni generali sui principali contenziosi pag. 42
Altre informazioni pag. 52
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi pag. 53
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2025 pag. 83

Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi pag. 84
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:
Conto economico consolidato pag. 85
Conto economico complessivo consolidato pag. 86
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata pag. 87
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato pag. 89
Rendiconto finanziario consolidato pag. 90
Note esplicative pag. 92
Principi contabili significativi pag. 92
Commento dei prospetti contabili pag. 112
Allegato 1 pag. 157
Attestazione del bilancio consolidato pag. 158
Relazione della Società di Revisione pag. 159

Bilancio separato di Bastogi spa pag. 166
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative
Conto economico pag. 167
Conto economico complessivo pag. 167
Situazione patrimoniale e finanziaria pag. 168
Variazioni nei conti di patrimonio netto pag. 170
Rendiconto finanziario pag. 171
Note esplicative pag. 174
Principi contabili significativi pag. 174
Commento dei prospetti contabili pag. 188
Attestazione del bilancio d'esercizio pag. 219
Relazione della Società di Revisione pag. 220
Relazione del Collegio Sindacale pag. 226

Convocazione dell'Assemblea pag. 237



Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

alla data del 14 aprile 2026

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 Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso

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 attualmente in corso in Europa e Medio Oriente, delle problematiche che caratterizzano i mercati di approvvigionamento delle materie prime e dell'inflazione, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

Il Gruppo

Al 31 dicembre 2025 il Gruppo Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare (in seguito "Brioschi"), Forumnet Holding (ceduto a marzo 2026) 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

Il Gruppo Forumnet è il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. 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), 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, Livorno e Roma) 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.
Alla data della Relazione il Gruppo Forumnet Holding è stato ceduto a Live National International Holding B.V.

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.

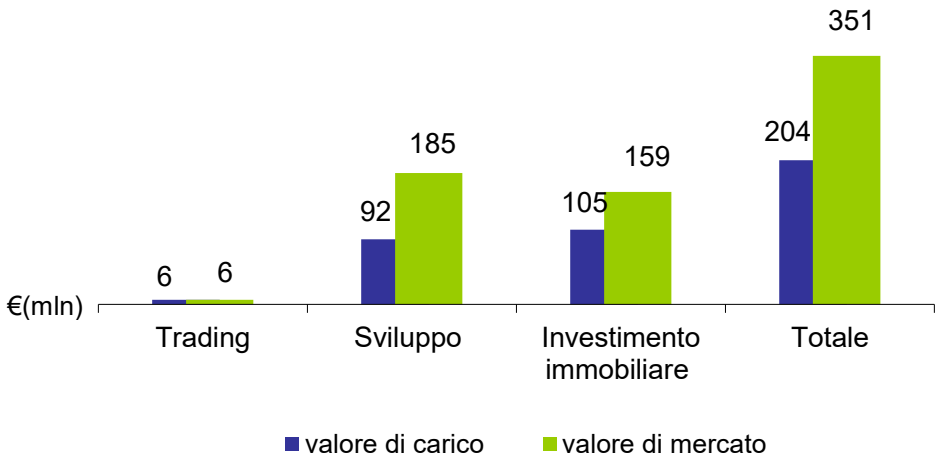
Il comparto è oggi sede di IED (Istituto Europeo del Design) e di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

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 2025, il patrimonio immobiliare ammonta a 255 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 204 milioni di euro, e beni strumentali per 51 milioni di euro.

Al 31 dicembre 2025, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Valuation Italy S.r.l., RYZE 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 351 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 204 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.

2025 - Nel mese di agosto del 2025, viene liberato l'immobile di via Watteau 7 a Milano, occupato dal 1994. Sempre nel corso del 2025 Milanofiori Sviluppo completa la cessione a terzi delle quote del Fondo Fleurs.

L’azionariato

Al 14 aprile 2026, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell’art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF) e delle altre informazioni disponibili, compresa la modifica implicita per effetto dell’annullamento di tutte le azioni proprie, avvenuto nel 2025, la situazione dell’azionariato rilevante di Bastogi è la seguente:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	25,39%
Marco Roberto Cabassi	22,41%
Maria Chiara Cabassi	17,20%
Mariagabriella Cabassi	17,14%
Merfin S.S.	6,59%

Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana su Euronext Milan. Nel corso del 2025 i volumi si sono mediamente aggirati intorno a 63 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 2025 le attività del Gruppo sono proseguite in linea con i piani aziendali. Tutti i settori di attività hanno evidenziato risultati economici positivi in netto miglioramento rispetto all'anno precedente e in particolare nel settore dell'intrattenimento che ha superato le aspettative.

Il settore dell'intrattenimento ha infatti evidenziato un incremento del margine operativo lordo di 4,3 milioni di euro passando da un risultato positivo di 12,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024 a 16,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025. Il miglioramento, riconducibile a tutte le linee di attività, è principalmente attribuibile agli eventi musicali, sportivi (tra questi le Olimpiadi invernali Milano-Cortina che hanno avuto rilevanti effetti economici anche nel primo trimestre 2026) e alle attività di hospitality e titolazione.

Il 31 marzo 2026 (data del closing), Bastogi ha dismesso il settore operativo in esame, perfezionando la cessione di Forumnet Holding a Live Nation, principale operatore mondiale nel settore dell'intrattenimento dal vivo. Il corrispettivo della cessione, pari a 114 milioni di euro (determinato sulla base di una situazione patrimoniale e finanziaria stimata alla data del closing), è soggetto a meccanismi di aggiustamento in funzione dei valori che emergeranno dalla situazione patrimoniale e finanziaria predisposta a consuntivo. L'operazione ha generato, a livello consolidato, una plusvalenza di circa 76 milioni di euro al lordo degli effetti fiscali (per i quali trova applicazione il regime di tassazione della *participation exemption*).

Nel comparto immobiliare con riferimento all'area di Rozzano (Milano), terminati i periodi di esclusiva volti a valutare il possibile insediamento nel comparto sud di alcune funzioni non tradizionali (stadio e data center) e alla luce della forte richiesta espressa dal mercato di *living* in tutte le sue declinazioni, si è deciso di avviare le attività propedeutiche allo studio di un nuovo masterplan a destinazione prevalentemente residenziale. Per quanto riguarda invece il comparto Nord, nel corso del mese di luglio 2025, è stato ritirato il Piano Integrato di Intervento, e dunque, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le previsioni del PGT.
Per quanto riguarda il progetto di Milanofiori Nord sono invece attualmente in corso interlocuzioni con un primario operatore internazionale per lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.
Sempre nell'ambito del settore immobiliare, il 28 marzo 2025 la controllata L'Orologio, proprietaria di un immobile in via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo, ha incassato l'importo di 3,2 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno (3 milioni di euro oltre interessi e rimborsi spese), sulla base di una sentenza della Corte d'Appello del 20 ottobre 2024 con valutazione equitativa, in conseguenza della prolungata inerzia della pubblica amministrazione nel concedere l'ausilio della forza pubblica agli ufficiali giudiziari richiesti di mettere in esecuzione la sentenza di condanna degli occupanti a rilasciare l'immobile. Il 21 agosto 2025 le forze dell'ordine hanno eseguito lo sgombero dell'immobile che è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.
Inoltre, nel mese di luglio 2025, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito con il soggetto che nel corso del 2018 aveva acquistato il complesso immobiliare di via Darwin a Milano una quota del corrispettivo, pari a 1,6 milioni di euro, la cui maturazione era sospensivamente condizionata.
Infine, nel mese di dicembre 2025, la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto a terzi per un corrispettivo di oltre 13 milioni di euro la partecipazione detenuta nel fondo immobiliare Fleurs, generando un margine positivo di 5,8 milioni di euro. Con i proventi della vendita nel mese di gennaio 2026 è stato effettuato un rimborso parziale (5 milioni di euro) del finanziamento ipotecario garantito anche dalla partecipazione oggetto di cessione.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, nel corso dell'anno le diverse attività hanno evidenziato complessivamente una performance operativa positiva in significativo miglioramento.

Per quanto riguardale le altre attività ed in particolare quella Alberghiera, in linea con le previsioni sono proseguite le attività gestionali che hanno consuntivato una crescita dei ricavi e un corrispondente miglioramento della marginalità operativa.

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite nel corso dell'esercizio le attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. In particolare, nel corso del mese di marzo 2025 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un nuovo mutuo ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere su una porzione dell'immobile di Latina.

Nel mese di luglio 2025, la controllata H2C Gestioni ha sottoscritto un finanziamento di liquidità per 1 milione di euro finalizzato a completare la ristrutturazione dell'immobile dove svolge l'attività.

Sempre nel mese di luglio 2025, a seguito della restituzione della fideiussione bancaria rilasciata dal Banco BPM nell'interesse di Brioschi Sviluppo Immobiliare all'acquirente del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, è stato svincolato l'importo di 1,6 milioni di euro.

Infine, la controllata Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, nei primi mesi del 2026 ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio solo per 5 milioni di euro del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro, ottenendo una proroga di due anni del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato è pari a 21,6 milioni di euro rispetto a 18,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile al positivo andamento del settore dell'intrattenimento, che ha incrementato il margine operativo lordo di 4,3 milioni di euro.

Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1,7 milioni di euro, passando da 8 milioni al 31 dicembre 2024 a 6,3 milioni di euro al 31 dicembre 2025, principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti a Milanofiori Nord e del diritto d'uso relativo alla concessione del Palazzo dello Sport di Roma.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 6,6 milioni di euro rispetto a 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024, è principalmente attribuibile al Fondo Fleurs, le cui quote sono state oggetto di cessione a terzi nel mese di dicembre 2025. Lo scorso esercizio la voce includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 6,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 7,3 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

I proventi non ricorrenti, pari a 3,2 milioni di euro, sono relativi all'importo riconosciuto alla controllata L'Orologio a titolo di risarcimento del danno per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte di competenza per 0,8 milioni di euro, è dunque positivo di 15,4 milioni di euro rispetto a 7,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2025 ammonta a 49,9 milioni di euro rispetto a 35,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024. L'incremento è attribuibile all'utile complessivo dell'esercizio di spettanza del Gruppo al netto dei dividendi distribuiti nel mese di luglio 2025.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è pari a 90,9 milioni di euro rispetto a 119,9 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa positivi derivanti dalle attività del settore intrattenimento, in parte riconducibili ai corrispettivi delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026.

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 2024 (valore contabile 207 milioni di euro) a 351 milioni di euro al 31 dicembre 2025 (valore contabile 204 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. 2025	**31 dic. 2024**
Ricavi da cessioni immobili merce	965	2.862
Ricavi da affitti e servizi	59.421	55.020
Altri ricavi	3.511	4.380
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**63.897**	**62.262**
Costo degli immobili venduti	(1.719)	(2.479)
Costi per servizi	(23.161)	(22.639)
Costi del personale	(13.698)	(13.245)
Altri costi operativi	(3.720)	(5.346)
Margine Operativo Lordo	**21.599**	**18.553**
Ammortamenti e svalutazioni	(6.276)	(8.030)
Margine Operativo Netto	**15.323**	**10.523**
Risultato da interessenze nelle partecipate	6.557	4.387
Risultato della gestione finanziaria	(6.468)	(7.305)
Proventi/oneri non ricorrenti	3.175	0
Imposte	(833)	(749)
Utile / (Perdita) del periodo	**17.754**	**6.856**
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	292	117
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	**18.046**	**6.973**
di cui di pertinenza del Gruppo	15.439	7.352

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. 2025	31 dic. 2024
Immobili, impianti e macchinari	54.953	54.409
Investimenti immobiliari	105.197	107.089
Avviamento ed altre attività immateriali	132	223
Partecipazioni	313	8.130
Rimanenze	98.409	100.233
Altre attività correnti e non correnti	17.278	21.787
(Altre passività correnti e non correnti)	(73.326)	(77.180)
CAPITALE INVESTITO NETTO	**202.956**	**214.691**
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	**49.908**	**35.226**
Capitale e riserve di terzi	62.132	59.525
PATRIMONIO NETTO	**112.040**	**94.751**
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(26.697)	(11.659)
Crediti finanziari correnti	0	(1.883)
Debiti verso banche	22.303	22.203
Debiti da leasing	4.476	7.126
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	**82**	**15.787**
Debiti verso banche	62.194	71.277
Debiti da leasing	28.262	32.224
Altre passività finanziarie	378	652
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	**90.834**	**104.153**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**90.916**	**119.940**
FONTI DI FINANZIAMENTO	**202.956**	**214.691**

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. 2025	31 dic. 2024
Rapporto di indebitamento	0,81	1,26

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 2025 è conseguenza

dell'utile complessivo dell'esercizio e del significativo miglioramento della posizione finanziaria netta.

INDICATORE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,45	0, 56

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. 2025	31 dic. 2024
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	1,00	0,93

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

Nel corso del 2025 il Gruppo Bastogi ha operato 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 in liq. 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.

Il 31 marzo 2026, Bastogi ha perfezionato la dismissione del settore operativo dell'intrattenimento tramite la cessione a terzi del Gruppo Forumnet.

Riportiamo nel seguito l'andamento economico del Gruppo suddiviso per settori di attività:

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2025
Ricavi da cessioni immobili merce	965	0	0	0	0	965
Ricavi da affitti e servizi	11.399	32.609	9.958	9.355	(3.900)	59.421
Altri ricavi	2.260	1.208	65	157	(179)	3.511
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**14.624**	**33.817**	**10.023**	**9.512**	**(4.079)**	**63.897**
Costo degli immobili venduti	(1.719)	0	0	0	0	(1.719)
Costi per servizi	(6.127)	(11.729)	(3.397)	(4.601)	2.693	(23.161)
Costi del personale	(2.142)	(4.726)	(2.492)	(4.352)	14	(13.698)
Altri costi operativi	(1.292)	(858)	(610)	(2.332)	1.372	(3.720)
Margine Operativo Lordo	**3.344**	**16.504**	**3.524**	**(1.773)**	**0**	**21.599**
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.293)	(1.964)	(793)	(226)	0	(6.276)
Margine Operativo Netto	**51**	**14.540**	**2.731**	**(1.999)**	**0**	**15.323**
Risultato da interessenza nelle partecipate	6.538	0	0	19	0	6.557
Risultato della gestione finanziaria	(6.074)	253	(530)	(117)	0	(6.468)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	3.175	0	0	0	0	3.175
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	**3.690**	**14.793**	**2.201**	**(2.097)**	**0**	**18.587**
Imposte						(833)
Utile/(perdita) dell'esercizio						**17.754**

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	2.862	0	0	0	0	2.862
Ricavi da affitti e servizi	11.360	29.672	8.852	8.799	(3.663)	55.020
Altri ricavi	2.318	1.233	26	989	(186)	4.380
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**16.540**	**30.905**	**8.878**	**9.788**	**(3.849)**	**62.262**
Costo degli immobili venduti	(2.479)	0	0	0	0	(2.479)
Costi per servizi	(5.552)	(12.251)	(3.046)	(4.318)	2.528	(22.639)
Costi del personale	(2.029)	(4.763)	(2.263)	(4.204)	14	(13.245)
Altri costi operativi	(2.015)	(1.736)	(692)	(2.209)	1.306	(5.346)
Margine Operativo Lordo	**4.465**	**12.155**	**2.878**	**(943)**	**(1)**	**18.553**
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(4.348)	(2.639)	(747)	(298)	1	(8.030)
Margine Operativo Netto	**117**	**9.516**	**2.131**	**(1.241)**	**0**	**10.523**
Risultato da interessenza nelle partecipate	4.396	0	0	(9)	0	4.387
Risultato della gestione finanziaria	(6.316)	42	(744)	(287)	0	(7.305)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	**(1.803)**	**9.558**	**1.387**	**(1.537)**	**0**	**7.605**
Imposte						(749)
Utile/(perdita) dell'esercizio						**6.856**

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare (50,608%) 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).
Da un punto di vista dell'inquadramento urbanistico, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT del Comune di Rozzano, 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.
Con riferimento al comparto sud dell'area (massimi 214.000 mq di superficie lorda), nel corso dell'esercizio sono terminati i periodi di esclusiva concessi a F.C. Internazionale Milano S.p.A per la verifica della fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie e, successivamente, a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale.
Conseguentemente, Infrafin ha avviato le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il comparto sud a destinazione prevalentemente residenziale, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.
Con riferimento invece al comparto nord dell'area (massimi 96.000 mq di superficie lorda), a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al PGT di cui sopra, Infrafin ha rinunciato al Piano Integrato di Intervento adottato nel mese di febbraio 2024 e pertanto, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le nuove previsioni del PGT.

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 2025 un margine operativo lordo positivo di 3,3 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 4,5 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il margine operativo lordo al 31 dicembre 2025 registra un provento di 1,6 milioni di euro, relativo a una quota, sospensivamente condizionata, del corrispettivo di cessione dell'immobile di via Darwin a Milano (oggetto di cessione nel 2018), minori ricavi (rispetto all'esercizio 2024) principalmente derivanti dai diritti di esclusiva concessi sull'area di Rozzano fino al gennaio 2025 per complessivi 1,6 milioni di euro e minori margini, sempre in relazione all'esercizio precedente, sulle cessioni immobiliari per 1,1 milioni di euro. Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1 milione di euro per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti (0,8 milioni di euro) e principalmente per minori svalutazioni di beni immobiliari per la parte residua.
Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 6,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024, è principalmente attribuibile al Fondo Fleurs, le cui quote sono state oggetto di cessione a terzi nel mese di dicembre 2025. Lo scorso esercizio la voce includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 6,1 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 6,3 milioni di euro.
I proventi non ricorrenti, pari a 3,2 milioni di euro, sono relativi all'importo riconosciuto alla controllata L'Orologio a titolo di risarcimento del danno per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.
Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque positivo di 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a un valore negativo di 1,8 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Intrattenimento

Bastogi, tramite il Gruppo Forumnet, è il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Il Gruppo Forumnet nasce nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago 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) e strutture pubbliche in concessione (Kozel Carroponte) tramite la controllata Carroponte (di cui detiene il 60%) e il Teatro Nicola Vaccaj 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.
Il Gruppo ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in territorio italiano (a Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è riconosciuta e sollecitata a livello nazionale e internazionale.

Il settore dell'*Intrattenimento* ha consuntivato ricavi delle vendite per 32,6 milioni di euro rispetto a 29,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente che includeva 2,9 milioni di euro relativi alla controllata All Events che ha di fatto terminato l'attività a fine 2024 con la scadenza del contratto di concessione del Palazzo dello Sport di Roma. L'incremento di fatturato, determinato dagli eventi principalmente musicali e sportivi (*test events* delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026 e prima parte dell'evento Olimpico iniziato a metà dicembre 2025), e dai proventi legati alla titolazione del Forum di Assago, ha permesso di migliorare il margine operativo lordo di 4,3 milioni di euro, attestandosi a 16,5 milioni di euro. Gli ammortamenti si riducono di 0,6 milioni di euro passando da 2,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024 a 2 milioni di euro al 31 dicembre 2025 principalmente per il completamento dell'ammortamento del diritto d'uso derivante dalla concessione del Palazzo dello Sport di Roma. Il risultato ante imposte del settore è positivo di 14,8 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 9,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

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 registrato ricavi delle vendite per 10 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 8,9 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
L'incremento è principalmente attribuibile ai servizi integrati per l'arte svolti da Open Care. Il margine operativo lordo al 31 dicembre 2025 è pari a 3,5 milioni di euro rispetto a 2,9 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il risultato ante imposte del settore migliora di 0,9 milioni di euro (2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024).

Altre attività

Nel corso del 2025 le altre attività hanno registrato ricavi delle vendite complessivamente pari a 9,4 milioni di euro rispetto a 8,8 milioni di euro nell'esercizio precedente. L'incremento è principalmente attribuibile al positivo andamento dell'attività alberghiera che permesso di incrementare anche il margine operativo lordo di 0,3 milioni di euro.

A livello complessivo, le altre attività registrano invece un peggioramento di 0,9 milioni di euro del margine operativo lordo (che passa da un valore negativo di 0,9 milioni di euro al 31 dicembre 2024 a un valore negativo di 1,8 milioni di euro al 31 dicembre 2025) principalmente in ragione del fatto che il valore al 31 dicembre 2024 includeva sopravvenienze attive derivanti da insussistenze di passività per 0,8 milioni di euro. Il risultato ante imposte delle altre attività è negativo di 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2025, rispetto a 1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

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.

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 2025

Nel mese di ottobre 2025, 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 2025 degli emittenti ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati dello Spazio economico europeo (SEE).

Con riferimento specifico alla predisposizione dei bilanci 2025 secondo i principi IAS-IFRS, ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui seguenti temi:

- rischi e incertezze a livello geopolitico
- informativa per settori operativi

Riportiamo nel seguito una sintetica disamina delle tematiche identificate da ESMA con evidenza delle aree di maggiore rilevanza per il Gruppo.

Rischi e incertezze a livello geopolitico

L'ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui potenziali impatti che gli attuali rischi e incertezze a livello geopolitico potranno avere sui bilanci 2025. In particolare, gli sviluppi dei conflitti attualmente in corso, l'evoluzione delle tensioni presenti in maniera diffusa a livello internazionale e l'aumento delle frizioni commerciali hanno determinato una persistente volatilità dei prezzi dell'energia e delle materie prime, interruzioni nelle catene di approvvigionamento e cambiamenti nei modelli di commercio globale che potrebbero avere implicazioni dirette sull'informativa finanziaria. In tale ambito l'ESMA identifica, tra l'altro, come aree critiche le potenziali perdite di valore e svalutazioni di attività, le possibili variazioni nei modelli di rilevazione dei ricavi e la recuperabilità delle attività per imposte anticipate.
Per quanto attiene il Gruppo Bastogi, le tematiche descritte (per cui si veda anche il paragrafo "Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia" e "Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime") richiedono una attenta valutazione delle ipotesi chiave (es. tassi di interesse, premi per il rischio, costi di acquisto, sviluppo di analisi di sensitività, …) utilizzate nei modelli di valutazione per la misurazione dei *fair value* e/o dei valori d'uso al fine di monitorare adeguatamente il rischio di potenziali perdite di valore e svalutazioni delle attività principalmente di natura immobiliare.

Informativa per settori operativi

Con riferimento all'informativa per settori operativi, L'ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui seguenti aspetti:

- Principi generali di identificazione e aggregazione dei settori
- Informativa su ricavi e costi dei settori oggetto di reporting
- Informazioni sulle aree geografiche e sui principali clienti

Principi generali di identificazione e aggregazione dei settori

Il principio IFRS 8 prevede che l'informativa per settori operativi venga fornita sulla base di come il management gestisce realmente il business, identificando i settori e fornendo la relativa informativa finanziaria seguendo le medesime metriche che vengono utilizzate internamente dal *Chief Operating Decision Maker* ("management view").

In detto ambito l'ESMA raccomanda gli emittenti di garantire coerenza tra le informazioni sui segmenti incluse nella relazione sulla gestione, nelle comunicazioni al CODM e nel bilancio. Inoltre, gli emittenti dovrebbero fornire informazioni specifiche dell'entità riguardo a tutti i fattori rilevanti utilizzati per identificare i segmenti.
ESMA ribadisce infine che possono essere aggregati solo settori operativi che presentano caratteristiche economiche simili e deve essere fornita adeguata informativa al riguardo.

Informativa su ricavi e costi dei settori oggetto di reporting

ESMA richiama l'attenzione sull'informativa relativa ai ricavi e ai costi dei settori operativi oggetto di reporting. In particolare, viene richiamata l'applicazione del principio di materialità dello IAS 1 e si raccomanda agli emittenti di rivedere attentamente l'informativa anche in termini di presentazione delle voci e delle sotto-voci nei propri settori operativi.

Informazioni sulle aree geografiche e sui principali clienti

ESMA sottolinea l'importanza dell'informativa a livello di entità sulle aree geografiche e sui principali clienti, a fortiori nell'attuale contesto di barriere commerciali e incertezza geopolitica, prestando attenzione a fattori sia quantitativi/dimensionali che qualitativi (es. presenza di dazi e/o restrizioni commerciali) e fornendo adeguata informativa su come i ricavi sono allocati ai singoli paesi o aree geografiche.

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, la Direzione di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2026 e 2027. Tale piano prevede significative cessioni di asset per oltre 30 milioni di euro, per le quali sono in corso interlocuzioni con primari operatori. I proventi delle cessioni verranno utilizzati per rimborsare circa 13 milioni di euro di debiti finanziari garantiti dagli asset ceduti.
La parte residua verrà utilizzata per gli sviluppi immobiliari in portafoglio e per soddisfare il fabbisogno finanziario residuo del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, principalmente riconducibile al rimborso di quote capitale e interessi dei finanziamenti in essere.
Peraltro, gli amministratori di Brioschi Sviluppo Immobiliare ritengono che anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari sottostanti alcune ipotesi di piano, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti (circa 10 milioni di euro) che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati riducendo l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare dispone di un patrimonio costituito da asset di rilevante entità la cui cessione, al momento non prevista nei piani aziendali, potrebbe anch'essa soddisfare eventuali fabbisogni. Infine, le consolidate relazioni con il sistema finanziario potrebbero permettere di rimodulare e assorbire momentanei fabbisogni correlati a ritardi nelle cessioni ipotizzate.

Per quanto riguarda invece le attività non immobiliari, il 31 marzo 2026 il Gruppo ha definito la cessione del settore operativo dell'Intrattenimento, facente capo alla controllata Forumnet Holding, per un corrispettivo di complessivi 114 milioni di euro sulla base della stima della situazione patrimoniale e finanziaria alla data del closing (l'importo sarà soggetto ad

aggiustamento sulla base della situazione a consuntivo). La cessione ha determinato un risultato positivo (al lordo dei relativi effetti fiscali che usufruiranno del regime di tassazione della *participation exemption*) per complessivi 76 milioni di euro nel bilancio consolidato e 97 milioni di euro nel bilancio d'esercizio. Gli effetti finanziari netti dell'operazione sono stimati positivi per circa 65 milioni nel bilancio d'esercizio, in ragione delle posizioni debitorie nette di Bastogi verso il gruppo Forumnet pari a circa 47 milioni di euro, e positivi per circa 89 milioni di euro nel bilancio consolidato, per effetto del deconsolidamento di una posizione finanziaria netta del Gruppo Forumnet verso il sistema creditizio di circa 24 milioni di euro.

Per le altre attività non immobiliari (principalmente Arte e Cultura e Alberghiero) si ritiene che le positive performance operative consuntivate nonché quelle attese per il futuro possano continuare a generare flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

Sulla base delle considerazioni riportate, dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali, dei risultati operativi e finanziari conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, e delle disponibilità liquide esistenti alla data di redazione del bilancio, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e separato di Bastogi al 31 dicembre 2025.

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.
Nel corso del 2025 l'economia globale ha continuato a registrare una crescita moderata, sostenuta in particolare dalla dinamica dell'economia statunitense e dagli investimenti nelle tecnologie legate all'intelligenza artificiale, che hanno contribuito anche al rafforzamento degli scambi internazionali. Le prospettive per il 2026 rimangono tuttavia caratterizzate da un elevato grado di incertezza. A tali elementi di fragilità si sono recentemente aggiunte nuove tensioni geopolitiche in Medio Oriente, con l'escalation del conflitto che coinvolge l'Iran, che ha determinato un incremento della volatilità sui mercati finanziari e sulle quotazioni delle materie prime energetiche, nonché possibili ripercussioni sulle catene di approvvigionamento globali e sul commercio internazionale.

Nell'area euro la crescita economica è rimasta moderata e caratterizzata da andamenti eterogenei tra i principali paesi. Le più recenti previsioni indicano tassi di crescita contenuti anche per il 2026 (+1,2%[1]) con possibili revisioni al ribasso in presenza di un prolungato aumento dei prezzi energetici o di ulteriori tensioni geopolitiche.
La BCE ha perseguito una politica monetaria meno restrittiva. Nel corso dei primi sei mesi dell'anno ha operato infatti una serie di tagli ai tassi di interesse con l'obiettivo di riportare l'inflazione attorno al target del 2% e sostenere un'economia indebolita da crescita modesta e rischi geopolitici.

In Italia l'attività economica si è espansa a ritmi più contenuti rispetto alla media dell'Eurozona, nonostante gli effetti positivi degli incentivi fiscali e delle misure connesse con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). I consumi delle famiglie hanno risentito delle persistenti incertezze legate allo scenario macroeconomico internazionale, mentre il mercato del lavoro ha mostrato segnali di miglioramento e l'inflazione è rimasta complessivamente sotto controllo. La dinamica del credito ha evidenziato segnali di graduale rafforzamento, sostenuta

[1] Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2026.

anche dall'allentamento delle condizioni finanziarie e dalla ripresa dei prestiti alle imprese, in particolare nei settori dei servizi e delle costruzioni.
Le prospettive per l'economia italiana restano tuttavia caratterizzate da elementi di incertezza, riconducibili sia all'evoluzione del contesto macroeconomico globale sia alle tensioni geopolitiche internazionali e ai loro potenziali effetti sui prezzi dell'energia, sull'inflazione e sulle condizioni finanziarie.
In tale contesto, le previsioni di crescita del PIL per il 2026 rimangono contenute e inferiori all'1%[2].

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.

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 2025 il mercato immobiliare italiano ha registrato un rafforzamento, sostenuto dalla progressiva riduzione dei tassi di interesse da parte della BCE avvenuta nella prima parte dell'anno e da un ritorno della liquidità, in particolare internazionale.
Il settore retail è stato l'asset class più dinamica nel corso del 2025 registrando un ritorno degli investitori, confermato peraltro anche nei primi mesi del 2026, e una conseguente crescita trainata dai format retail più solidi (centri commerciali, factory outlet e high street).
Il comparto uffici ha mostrato invece alcune criticità con un mercato selettivo e polarizzato. L'interesse degli investitori si è focalizzato esclusivamente sul segmento di pregio (immobili di Classe A, tecnologicamente avanzati ed efficienti dal punto di vista energetico) nelle principali città come Milano, mentre gli immobili di qualità inferiore hanno incontrano non poche difficoltà, riflettendo una maggiore selettività degli investimenti.
Il settore alberghiero ha continuato ad attrarre capitali, sostenuto dal turismo di alta gamma e da operazioni di riqualificazione.
Tra le asset class emergenti, si sta consolidando il ruolo di *living* (in tutte le sue declinazioni), soprattutto nelle principali città italiane come Milano e Roma, e *data center*, sostenuti dall'interesse crescente degli investitori internazionali e dalle esigenze strutturali del mercato. Particolarmente interessante è la tendenza registrata dal residenziale in affitto che sta diventando un asset istituzionale, non più una nicchia. Nelle città minori, spesso caratterizzate dalla presenza di poli universitari, l'attenzione è più rivolta a strutture ricettive ad uso abitativo per studenti, dotate di servizi comuni e aree condivise (studentati).

[2] Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2026.

Il quadro complessivo indica un mercato in ripresa e in progressivo consolidamento, favorito da fondamentali solidi e da condizioni finanziarie più favorevoli. Restano centrali, per un percorso di crescita duraturo, il mantenimento di un accesso al credito stabile, l'evoluzione normativa e fiscale e la continua riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano.

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), il settore ha consuntivato una eccellente performance in tutte le linee di attività.

La realizzazione di nuove strutture da parte di operatori internazionali, come di fatto avvenuto con l'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

Nel 2025 il mercato dell'arte ha vissuto un anno di assestamento dopo le difficoltà del 2024. La prima metà dell'anno è stata segnata da un calo, soprattutto nelle aste, dove sono prevalsi prudenza e preferenza per opere consolidate. La situazione è migliorata nel secondo semestre grazie al ritorno di importanti collezioni private, portando a una crescita annuale del 12%. Complessivamente le transazioni sono aumentate del 4%, per un valore di circa 60 milioni di dollari, in un contesto ancora condizionato da incertezze economiche e geopolitiche.
Sul piano geografico, gli Stati Uniti si confermano leader con +22%, mentre la Cina registra – 5% e il Regno Unito rimane stabile. In Europa spiccano Francia e Belgio, contribuendo a un +2% complessivo dell'UE.
Il 2025 è stato segnato da aggiudicazioni record, con Gustav Klimt protagonista: Bildnis Elisabeth Lederer ha raggiunto 236,4 milioni di dollari da Sotheby's, nuovo record per l'artista. Altre opere di Klimt e capolavori di Van Gogh, Rothko e Kahlo figurano tra i top lot dell'anno.
In Italia si distinguono Modigliani (2,8 milioni da Il Ponte), De Chirico (1,7 milioni da FarsettiArte) e Fontana (1,6 milioni da Sotheby's Milano), confermando la solidità del mercato nazionale.
Il settore delle aste è cresciuto del 6%: le vendite pubbliche hanno registrato un aumento del 9%, mentre quelle private hanno subito un calo del 5%. La fascia alta ha trainato il mercato, con opere sopra il milione in aumento sia per valore (+21%) sia per volume (+15%), e il segmento ultra-high-end, che comprende i lavori aggiudicati oltre i dieci milioni, ha registrato una crescita del 30%, dominato dagli Stati Uniti.
Le fiere continuano a rappresentare un elemento centrale del sistema dell'arte, contribuendo per circa il 35% al fatturato dei dealer. Nonostante un contesto di costi crescenti, eventi come TEFAF 2026 confermano una notevole resilienza e capacità di attrazione. I rivenditori della fascia media, con fatturato compreso tra uno e dieci milioni, hanno evidenziato una crescita, mentre quelli oltre i dieci milioni hanno segnato un lieve rallentamento.
Le gallerie mantengono un ruolo fondamentale nella promozione e nel consolidamento della carriera degli artisti. Sebbene si sia parlato molto delle chiusure – che nel 2025 hanno riguardato circa il 25% del campione – il settore mostra una buona longevità: molte cessazioni sono infatti riconducibili a dinamiche fisiologiche di ricambio generazionale e non necessariamente a difficoltà economiche. Tra le strategie più diffuse emergono le rilocazioni, l'apertura di nuove sedi e un crescente utilizzo dei media digitali.

Dal punto di vista dei segmenti artistici, si conferma l'importanza dell'arte moderna e dei maestri antichi, questi ultimi protagonisti di una significativa ripresa pari al 30%. L'ultra-contemporaneo, che comprende artisti under 40, continua invece a contrarsi, mentre l'arte del dopoguerra e contemporanea rimane il segmento principale, pur mostrando una leggera flessione rispetto agli anni precedenti. Un trend particolarmente rilevante è l'ascesa delle artiste donne, che nel 2025 hanno rappresentato il 37% del valore complessivo delle vendite e il 44% nel mercato primario, segnando un importante passo avanti verso una maggiore parità e riconoscimento.

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 2025 di 13,6 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.
Infine, nel corso dell'esercizio la controllata Frigoriferi Milanesi ha stipulato un ulteriore contratto derivato (interest rate swap) a copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse del mutuo ipotecario, pertanto, al 31 dicembre 2025 risultano nozionali complessivi pari a 3,9 milioni di euro (2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2024).
Pertanto, al 31 dicembre 2025 non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio per complessivi 51,4 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 2024 e annullamento azioni proprie

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi, riunitasi il 22 maggio 2025 in sede ordinaria e straordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, che evidenzia un utile d'esercizio pari a 118.261 euro, ha deliberato di destinare il 5% degli utili a riserva legale, per un importo pari a 5.913 euro e di distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0068 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, con esclusione delle azioni proprie, mediante utilizzo della parte rimanente dell'utile d'esercizio pari a 112.348 euro e parziale utilizzo, per 644.476,47 euro, della riserva utili portati a nuovo pari a euro 10.162.251,65. Il dividendo è stato posto in pagamento a partire dal 23 luglio 2025, con stacco cedola il 21 luglio 2025.
L'Assemblea ha inoltre approvato, in sede straordinaria, la proposta di annullamento delle 12.315.128 azioni proprie Bastogi, che è eseguita senza alcuna riduzione del capitale sociale.

Acquisto del 100% della partecipazione in All Events

Nel mese di dicembre 2025 Bastogi ha acquistato dalla controllata Forumnet il 100% della partecipazione in All Events per un corrispettivo pari a 4,5 milioni di euro. L'operazione rileva solo a livello di bilancio d'esercizio di Bastogi.

Risultato d'esercizio

L'esercizio al 31 dicembre 2025 si chiude con una perdita complessiva di 2,8 milioni di euro rispetto ad un utile complessivo di 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il peggioramento è principalmente attribuibile ad alcune sopravvenienze attive che avevano influenzato positivamente il risultato dello scorso esercizio.
Da un punto di vista operativo il margine operativo netto è negativo per 2,5 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024, che rifletteva sopravvenienze attive per 0,8 milioni di euro.
Gli oneri finanziari netti si incrementano da 1,1 milioni di euro a 1,4 milioni di euro principalmente in ragione della maggiore esposizione di natura finanziaria infragruppo.
Le imposte sono positive di 1 milione di euro, in linea con l'esercizio precedente, in ragione dei benefici di utilizzo delle perdite fiscali originate nell'ambito del consolidato fiscale.

Nel 2025 il capitale investito si è ridotto da 135 milioni di euro a 129,1 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio è negativa per 0,9 milioni di euro, rispetto a 3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è pari a 128,2 milioni di euro rispetto a 131,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024. 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 2025	31 dic 2024
Ricavi delle vendite e altri ricavi	**817**	**1.552**
Costi per servizi	(2.075)	(1.790)
Costi del personale	(1.024)	(984)
Altri costi operativi	(79)	(198)
Margine Operativo Lordo	**(2.361)**	**(1.420)**
Ammortamenti e svalutazioni	(134)	(146)
Margine Operativo Netto	**(2.495)**	**(1.566)**
Risultato da interessenza nelle partecipate	58	1.865
Risultato della gestione finanziaria	(1.429)	(1.139)
Proventi/oneri "non ricorrenti"		0
Imposte	1.043	958
Utile / (Perdita) dell'esercizio	**(2.823)**	**118**
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	20	12
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	**(2.803)**	**130**

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Bastogi spa

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Immobili, impianti e macchinari	520	626
Altre attività immateriali	1	2
Partecipazioni	185.901	180.537
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	23.797	23.327
(Altre passività correnti e non correnti)	(81.927)	(70.305)
CAPITALE INVESTITO NETTO	**129.114**	**135.009**
PATRIMONIO NETTO	**128.228**	**131.788**
(Disponibilità liquide)	(982)	(327)
Debiti verso banche	868	1.378
Passività da leasing	165	362
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	**51**	**1.413**
Debiti verso banche	436	1.304
Passività da leasing	399	504
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	**835**	**1.808**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**886**	**3.221**
FONTI DI FINANZIAMENTO	**129.114**	**135.009**

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	**(2.823)**	**128.228**
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	-	(130.598)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	16.512	-
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(107)	159.487
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio Netto	(1.872)	(13)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e	200	(126.161)
Effetto fiscalità anticipata/differita	3.179	19.964
Altre	126	(999)
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	**15.215**	**49.908**

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 50,608%)

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 controllante ultima Bastogi.

Definizione di un corrispettivo variabile della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano

Nel mese di luglio 2025, la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito con il soggetto che nel corso del 2018 ha acquistato il complesso immobiliare di via Darwin a Milano una quota del corrispettivo, pari a 1,6 milioni di euro, la cui maturazione era sospensivamente condizionata. Da un punto di vista finanziario l'incasso è avvenuto tramite liberazione del vincolo che rendeva indisponibile l'importo originariamente pagato in sede di rogito.

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 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.

Cessione delle quote del Fondo Fleurs

Il 1° dicembre 2025 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto ad alcuni investitori professionali istituzionali la quota di partecipazione, pari al 22,1%, ancora detenuta nel Fondo Fleurs, il fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso che nel mese di agosto 2022 aveva acquistato da Milanofiori Sviluppo gli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

Il prezzo complessivo della cessione, totalmente incassato, è pari a 13,1 milioni di euro. Con i proventi derivanti dalla cessione delle quote, nel mese di gennaio 2026, Milanofiori Sviluppo ha effettuato un rimborso anticipato parziale obbligatorio per complessivi 5 milioni di euro del finanziamento in essere avente le quote medesime in garanzia e posticipato di due anni il rimborso dell'importo residuo. Per quanto attiene gli effetti economici, la cessione ha generato a livello di bilancio consolidato un margine positivo di 5,8 milioni di euro.

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

Immobile di via Watteau a Milano: risarcimento danni e successivo sgombero

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 3,2 milioni di euro a titolo di risarcimento danni (3 milioni di euro oltre interessi e rimborsi spese) per il protrattosi mancato sgombero negli anni dell'immobile stesso. Gli effetti economici di tale risarcimento sono stati rilevati nel secondo trimestre dell'anno in quanto le statuizioni della Corte d'appello sono divenute definitive (passate in giudicato) il 29 aprile 2025. Infine, il 21 agosto 2025 le forze dell'ordine hanno eseguito lo sgombero del centro sociale Leoncavallo occupante l'immobile che, alla data della presente relazione, è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

S'Isca Manna (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Cessione di un immobile a Quartu S. Elena

Nell'ambito del processo di dismissione degli immobili minori e non strategici per il Gruppo, il 27 novembre 2025 la controllata S'Isca Manna ha ceduto a terzi un immobile a destinazione d'uso commerciale/alberghiera situato a Quartu S. Elena (Cagliari) per un corrispettivo di 0,9 milioni di euro. A livello di bilancio consolidato la cessione ha generato un margine negativo di 0,8 milioni di euro.

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 situata nel Comune di Rozzano (Milano).

Da un punto di vista dell'inquadramento urbanistico, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT del Comune di Rozzano, 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.

Con riferimento al comparto sud dell'area (massimi 214.000 mq di superficie lorda), nel corso dell'esercizio sono terminati i periodi di esclusiva concessi a F.C. Internazionale Milano S.p.A per la verifica della fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie e, successivamente, a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale.

Conseguentemente, Infrafin ha avviato le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il settore sud a destinazione prevalentemente residenziale, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Con riferimento invece al comparto nord dell'area (massimi 96.000 mq di superficie lorda), a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al PGT di cui sopra, Infrafin ha rinunciato al Piano Integrato di Intervento adottato nel mese di febbraio 2024 e pertanto, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le nuove previsioni del PGT.

Intrattenimento

All Events (partecipata al 100% da Bastogi)

Transazione con EUR Spa

Con riferimento al contenzioso in essere con EUR Spa per cui si rimanda alla sezione "Cenni generali sui principali contenziosi", il giorno 11 dicembre 2025, la controllata All Events ha sottoscritto con Eur Spa un accordo transattivo per la definizione stragiudiziale della lite. L'accordo transattivo ha previsto, tra l'altro:

- il pagamento da parte di All Events di passività relative al canone della concessione del Palazzo dello Sport di Roma per complessivi 2,2 milioni di euro (2,7 milioni di euro, inclusivi di IVA);
- il riconoscimento da parte di All Events di un importo di 0,3 milioni di euro dovuto a EUR principalmente a titolo di oneri manutentivi ordinari;
- il riconoscimento da parte di EUR di un importo di 0,2 milioni di euro dovuto ad All Events in ragione delle manutenzioni straordinarie effettuate dalla stessa;
- estinzione di tutti i giudizi pendenti.

L'effetto economico ante imposte della transazione sul bilancio consolidato di Bastogi è positivo per 0,4 milioni di euro.

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.
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.
Nel corso del 2023 Milanofiori Sviluppo ha venduto una quota del 6,1% del fondo, riducendo la propria partecipazione al 22,1%.
Come descritto nella sezione relativa ai fatti di rilievo delle principali società del Gruppo, cui si rimanda, nel mese di dicembre 2025 Milanofiori Sviluppo ha completato la dismissione delle quote del Fondo Fleurs con la cessione ad alcuni investitori professionali istituzionali della quota di partecipazione residua.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Bastogi

Cessione della partecipazione in Forumnet Holding

Il 31 marzo 2026 Bastogi ha perfezionato la cessione del 100% del capitale di Forumnet Holding S.p.A. al gruppo internazionale Live Nation. Conta tale cessione il Gruppo Bastogi cessa, di operare nel settore dell'Intrattenimento inteso come attività di gestione di impianti e strutture polivalenti per lo sport, la musica e lo spettacolo in genere e la produzione di contenuti teatrali
Fanno capo a Forumnet Holding, direttamente e indirettamente, le partecipazioni al capitale delle seguenti società controllate:

- Forumnet S.p.A., partecipata al 100% da Forumnet Holding S.p.A.;
- Forum S.s.d.r.l., partecipata al 100% da Forumnet S.p.A.;
- Carroponte S.r.l., partecipata al 60% da Forumnet S.p.A.;
- Compagnia della Rancia S.r.l., partecipata al 100% da Forumnet Holding S.p.A.;
- Spettacoli Internazionali S.r.l., partecipata al 100% da Forumnet Holding S.p.A..

Il prezzo della cessione è stato determinato in 114 milioni di euro circa sulla base della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Forumnet alla data del closing come stimata da Bastogi ed è soggetto ad aggiustamenti post closing sulla base della situazione patrimoniale e finanziaria effettiva del Gruppo Forumnet a tale data.
Nel bilancio consolidato di Bastogi gli effetti economici stimati derivanti dalla menzionata cessione determineranno una plusvalenza di circa 76 milioni di euro al lordo degli effetti fiscali. A livello di bilancio d'esercizio la plusvalenza stimata è pari a circa 97 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali che saranno determinati in applicazione del regime di participation exemption.
Gli effetti finanziari netti dell'operazione nel bilancio d'esercizio di Bastogi sono stimati positivi per circa 65 milioni, anche in ragione della compensazione finanziaria con le posizioni debitorie nette di Bastogi verso il gruppo Forumnet pari a circa 47 milioni di euro. A livello di bilancio consolidato l'effetto finanziario netto previsto è invece positivo di circa 89 milioni di euro in ragione del deconsolidamento della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio del Gruppo Forumnet stimata in circa 24 milioni di euro.

Immobiliare

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

Modifica del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro

Milanofiori Sviluppo, con riferimento al finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro che aveva tra l'altro a garanzia le quote del Fondo Fleurs, ha ottenuto dalla controparte bancaria la possibilità di limitare il rimborso anticipato obbligatorio a 5 milioni di euro, anziché procedere all'estinzione integrale ed inoltre di prorogare per due anni (nuova scadenza al 31 gennaio 2028) la durata del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro. Infine, sono state ottenute anche:

- una revisione del tasso di interesse sulla base del tasso Euribor semestrale maggiorato di uno spread con base 250 bps e step-up semestrali fino a 340 bps;
- una revisione del parametro Loan to Value che non dovrà mai essere superiore al 50%.
- conferma della garanzia ipotecaria sull'area residua da sviluppare a Milanofiori Nord.

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 alcuni segnali positivi a livello macroeconomico, come un miglioramento dei tassi di occupazione e un'inflazione al momento ancora sotto controllo, l'attività economica italiana risente del quadro economico internazionale fortemente influenzato e caratterizzato da un elevato grado di instabilità geopolitica, come evidenziano i conflitti attualmente essere in Europa e Medio Oriente, e da forti attriti di natura commerciale. Tutte le considerazioni relative all'evoluzione prevedibile della gestione non prescindono da tale contesto macroeconomico di riferimento.

Per quanto riguarda il settore 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 Rozzano, proseguiranno le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il settore sud del comparto, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

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

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti, in larga parte derivanti dalla cessione del settore dell'Intrattenimento, e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa e finanziaria. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto".

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 2025.

Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)

Nel corso dell'esercizio 2025 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 38 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025.

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[3] 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, 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.

[3] 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.

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.
Con ordinanza pubblicata in data 16 giugno 2025 la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso degli eredi della Sig.ra La Rosa e ha disposto il rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, affinché provveda nel merito dell'appello a suo tempo proposto da Bastogi avverso la sentenza di primo grado n. 22438/2007 del Tribunale di Roma.
Gli eredi della sig.ra La Rosa hanno riassunto il giudizio dinnanzi alla Corte d'Appello di Roma con atto in data 15 settembre 2025. L'udienza di comparizione si è tenuta in forma cartolare in data 14 gennaio 2026; all'esito, la Corte d'Appello di Roma ha dichiarato la contumacia e ha fissato al 20 ottobre 2027 il termine per lo scambio di note telematiche di discussione ai sensi dell'art. 350-bis, comma 2, c.p.c., con termine anteriore di 30 giorni per il deposito delle note conclusionali.

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 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 viene ascritta la responsabilità a 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. 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;
9. in data 7 novembre 2024 il giudizio avviato avanti il Tribunale di Arezzo nei confronti di Bastogi dagli eredi del sig. Paolo Landini è stato dichiarato estinto ex art. 309 c.p.c., a seguito di accordo transattivo;
10. con sentenze nn. 570 e 702 pronunciate rispettivamente in data 17 ottobre 2024 e 5 dicembre 2024, la Corte d'Appello di Firenze, superando le sentenze di primo grado nn. 57 e 58/2022 del Tribunale di Arezzo che avevano visto soccombente Bastogi nei confronti, rispettivamente, degli Eredi del sig. Mario Rossi e del sig. Antonio Colonna (pur senza liquidare in favore degli eredi alcun risarcimento esigibile, dovendo tenersi conto degli indennizzi già ricevuti da INAIL, nella specie di ammontare superiore al danno quantificato), nonché dell'interveniente INAIL (la quale chiedeva a Bastogi il rimborso degli indennizzi pagati a titolo previdenziale), ha definito i giudizi di appello aventi ad oggetto l'impugnazione da parte di Bastogi e l'impugnazione incidentale da parte degli eredi ricorrenti, dichiarando la cessazione della materia del contendere per effetto della definizione transattiva tra le parti;
11. con sentenza n. 710/2025 in data 27 novembre 2025 la Corte d'Appello di Firenze, superando la sentenza di primo grado n. 14/2022 che aveva visto soccombente Bastogi

nei confronti degli Eredi del sig. Giancarlo Agnolucci (pur senza liquidare in favore degli eredi alcun risarcimento esigibile, dovendo tenersi conto degli indennizzi già ricevuti da INAIL, nella specie di ammontare superiore al danno quantificato), ha definito il giudizio di appello tra Bastogi, Sofir's e gli Eredi Agnolucci, dichiarando la cessazione della materia del contendere in ragione degli accordi transattivi intervenuti tra le parti;

12. 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.;
13. con sentenza n. 547/2025 in data 2 ottobre 2025 la Corte d'Appello di Firenze, superando la sentenza di primo grado n. 221/2022 che aveva visto soccombente Bastogi nei confronti degli Eredi del sig. Giancarlo Martini (pur senza liquidare in favore degli eredi alcun risarcimento esigibile, dovendo tenersi conto degli indennizzi già ricevuti da INAIL, nella specie di ammontare superiore al danno quantificato), ha definito il giudizio di appello, dichiarando la cessazione della materia del contendere in ragione degli accordi transattivi intervenuti tra le parti;
14. Con ricorso notificato a Bastogi in data 16 giugno 2025, gli eredi del Sig. Vito Capecchi hanno convenuto Bastogi avanti il Tribunale di Milano, chiedendo l'accertamento della pretesa responsabilità di Bastogi ex artt. 2087 e 2043 cod. civ. per la causazione della morte del Sig. Vito Capecchi, asseritamente cagionata da esposizione all'amianto avvenuta nel corso dell'attività lavorativa prestata dal de cuius presso Sacfem (oggi Sofir's), nonché il risarcimento dei danni in tesi conseguenti al decesso del proprio congiunto; in data 12 settembre 2025 Bastogi si è costituita in giudizio, chiedendo, tra l'altro, il rigetto delle domande dei ricorrenti in quanto prescritte e infondate; la prossima udienza è fissata per il 23 aprile 2026 per verifica delle pendenti trattative conciliative.

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 Giovanni Ricciarini, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Giorgio Beucci, Silvano Buzzini, Mario Spigoli e Generoso Vitillo, e di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci, nonché dalla sig.ra Wilma Zelli quale ulteriore erede di Giancarlo Agnolucci e da ultimo della sig.ra Carla Mori quale erede del sig. Angiolo Mori. 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;
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, Vinicio Baglioni. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche tali richieste; allo stato, l'INAIL non risulta aver dato impulso 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 ai punti 10 e 12).

Nei giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali, Capecchi 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 taluni crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale e stragiudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem e da INAIL, 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. Il successivo appello di Bastogi è stato rigettato dalla Corte d'Appello di Milano con sentenza in data 13 novembre 2025 n. 3083/2025. Con ricorso in Cassazione notificato a Sofir's in data 22 gennaio 2026 e depositato in data 4 febbraio 2026, Bastogi ha chiesto la cassazione della sentenza di appello sulla scorta di quattro motivi di impugnazione. Il giudizio ha assunto n. RG. 2751/2026. In data 2 marzo 2026 Sofir's si è costituita nel giudizio di Cassazione chiedendo il rigetto del ricorso di Bastogi.

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano che sino al 21 agosto 2025, data di sgombero da parte delle forze dell'ordine, è stato oggetto di occupazione abusiva da parte di appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. A partire da tale data, l'immobile è pertanto ritornato nella piena disponibilità della società.
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 ha continuato a chiedere l'esecuzione delle sentenze e il rilascio dell'immobile abusivamente occupato.
Sino alla data di avvenuto sgombero del 21 agosto 2025 sono stati effettuati 133 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.
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'Interni, 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 e il rimborso di alcune spese di giudizio.
Il Ministero dell'Interno, ricevuta la notifica del titolo esecutivo, ha inoltre adempiuto spontaneamente al pagamento dell'importo oggetto di condanna.
Il 29 aprile 2025, in assenza di alcun ricorso in Cassazione anche considerata la difficoltà di impugnare in sede di legittimità la valutazione equitativa del danno, pur ritenuta non condivisibile, la sentenza è divenuta definitiva (passata in giudicato).

Infine, il 21 agosto 2025 l'immobile è rientrato nella disponibilità della società in seguito allo sgombero eseguito dalle forze dell'ordine.

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").
La CTU naming si è conclusa in data 6 maggio 2025 con il deposito della relazione definitiva di consulenza tecnica. In essa il CTU ha ritenuto di poter stimare nella misura del 74% la riduzione dei ricavi da naming nel periodo pandemico.
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.
Pertanto, in data 21 giugno 2024 EUR ha notificato ad All Events il relativo titolo esecutivo, in uno con l'atto di precetto, intimando ad All Events di pagare l'importo di cui al decreto ingiuntivo, oltre interessi e ulteriori accessori, e così per complessivi Euro 2.782.423,18. Il successivo 29 agosto 2024 EUR ha poi notificato ad All Events e a Intesa Sanpaolo S.p.A., quale terzo pignorato, atto di pignoramento presso terzi ai sensi dell'art. 543 c.p.c., sottoponendo a pignoramento tutte le somme a qualunque titolo dovute da Intesa San Paolo S.p.A. ad All Events, sino alla concorrenza del proprio credito aumentato della metà, e invitando quest'ultima a rendere la dichiarazione ex art. 547 c.p.c. La procedura è stata iscritta al numero di R.G.E. 12389/2024, con udienza fissata per l'assegnazione delle somme al 19 giugno 2025. Con provvedimento in pari data, il Giudice ha disposto l'assegnazione in favore del creditore procedente dell'importo di Euro 480.766,62, corrispondente al debito nei confronti di All Events dichiarato dal terzo pignorato Intesa Sanpaolo S.p.A. La procedura si è quindi così conclusa.
In data 19 settembre 2024, ad All Events è stato notificato un ulteriore (analogo) atto di pignoramento, rivolto anche ad ulteriori banche e a Forumnet S.p.A. in qualità di terzi pignorati.

Questa procedura è stata iscritta a ruolo al numero di R.G.E. 13812/2024, con udienza fissata per l'assegnazione al 18 settembre 2025. In tale occasione, stante la mancata dichiarazione del terzo pignorato Forumnet S.p.A., il Giudice ha fissato udienza ex art. 548 c.p.c. al 3 dicembre 2025, facendo presente che, in persistente difetto di dichiarazione, il credito pignorato si intenderà riconosciuto per l'intero e assegnato in favore di EUR.
Nel frattempo, nelle memorie concesse nell'ambito dell'opposizione al decreto ingiuntivo 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 già fissata nel giudizio ordinario di cui sopra per il 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.
In data 11 dicembre 2025, All Events ed EUR hanno sottoscritto un accordo transattivo per la definizione stragiudiziale della lite con l'obiettivo di definire tutte le tematiche pendenti tra le parti. L'accordo ha previsto, tra l'altro:

- il pagamento da parte di All Events di passività relative al canone della concessione del Palazzo dello Sport di Roma per complessivi 2,2 milioni di euro (2,7 milioni di euro, inclusivi di IVA);

- il riconoscimento da parte di All Events di un importo di 0,3 milioni di euro dovuto a EUR principalmente a titolo di oneri manutentivi ordinari;
- il riconoscimento da parte di EUR di un importo di 0,2 milioni di euro dovuto ad All Events in ragione delle manutenzioni straordinarie effettuate dalla stessa;
- estinzione di tutti i giudizi pendenti.

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 2025 la Capogruppo non detiene azioni proprie (12.315.128 al 31 dicembre 2024). L'Assemblea straordinaria degli azionisti del 22 maggio 2025 ha infatti deliberato l'annullamento di n. 12.315.128 azioni proprie in portafoglio per un ammontare complessivo di 9.641 migliaia di euro. L'importo della riserva per azioni proprie in portafoglio è stato pertanto classificato a riduzione delle riserve di risultato.

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.

Il Gruppo non è attualmente soggetto ad alcun obbligo di legge sia con riferimento alla predisposizione di una dichiarazione di carattere non finanziario secondo il D. Lgs. 254/2016 (esonero per parametri dimensionali) che alle previsioni del D. Lgs. 125/2024 e la presente informativa non costituisce, in alcun modo, una adozione su base volontaria di tali normative.

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.)[4]. 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[5].

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.

[4] 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".

[5] 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).

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2025

304	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
112	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
61%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
45%	di donne tra i dipendenti assunti a tempo indeterminato
51%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
21	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
2.219	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2025

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2025		al 31 dicembre 2024	
	personale dipendente	*collaboratori*	*personale dipendente*	*Collaboratori*
Immobiliare	30	6	33	6
Intrattenimento	153	87	118	100
di cui contratti dello spettacolo	*54*		*43*	
di cui intermittenti a chiamata	*35*		*13*	
di cui collaboratori Area Multisport		*84*		*95*
di cui lavoratori interinali	*0*		*0*	
Arte e Cultura	41	10	42	7
di cui intermittenti a chiamata	*2*		*0*	
Altre attività	80	9	80	7
di cui intermittenti a chiamata	*13*		*12*	
Totale personale Gruppo	***304***	***112***	***273***	***120***

Al 31 dicembre 2025, nel Gruppo Bastogi lavorano 304 dipendenti (200 escludendo i contratti dello spettacolo, i lavoratori interinali e gli intermittenti a chiamata) e 112 collaboratori (di cui 18 amministratori con incarichi esecutivi) distribuiti tra la holding e i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.
Il settore intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega il 78% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport dell'Unipol Forum) e il 50% dei dipendenti, dei quali il 49% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.
Il 26% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 16% ha contratti intermittenti a chiamata.
Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (10%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (14%), 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 Rozzano, Roma, Tolentino, Verona e Cagliari.
Il numero complessivo dei dipendenti è in aumento rispetto al 31 dicembre 2024 mentre il numero dei collaboratori risulta in lieve calo.

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 2025 Gruppo Bastogi**	**al 31 dicembre 2024 Gruppo Bastogi**
Tempo Indeterminato	**185**	**178**
di cui donne	*84*	*79*
Tempo Determinato	**119**	**95**
di cui donne	*33*	*44*
di cui intermittenti a chiamata	*50*	*25*
di cui lavoratori interinali	*0*	*0*
di cui contratti spettacolo	*54*	*43*
Totale Personale dipendente	**304**	**273**
Collaboratori in stage	4	3
Collaboratori Area Multisport	84	95
Altri Collaboratori	6	6
Amministratori con incarichi esecutivi	18	16

Al 31 dicembre 2025, il 60% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (l'93% escludendo i contratti dello spettacolo, gli interinali e i contratti a chiamata) e il 39% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata.

La variazione più significativa rispetto all'anno precedente è attribuibile principalmente ai contratti dello spettacolo e ai contratti a chiamata.
Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta circa il 27% della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (75% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.
Sono 4 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 2025. 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 2025
Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi	**24**
di cui nuovi assunti a tempo indeterminato	*17*
di cui assunzioni a tempo determinato	*7*
passaggi a tempo indeterminato nell'anno	*17*
Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi	**29**
di cui dimissioni	*12*
di cui fine contratto (tempi determinati)	*9*
di cui licenziamenti	*2*
di cui pensionamenti	*6*
di cui risoluzioni consensuali	*0*
di cui decessi	*0*
Tasso assunzioni (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	***12%***
Turn over in uscita (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	***14%***
Tasso compensazione del turnover (il tasso è negativo se< 100)	***83%***
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 2025, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 95% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 51%.

Per quanto riguarda il 2025 si sono registrate 12 uscite per dimissioni volontarie, 9 uscite per termine di contratto, 2 uscite per licenziamento e 6 uscite per pensionamento.
Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 17 assunzioni a tempo indeterminato e 7 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 17.
Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 54 i contratti in ingresso e 43 quelli in uscita.

Utilizzo di ammortizzatori sociali

Nel corso del 2025 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 2025 non si sono registrate ore di sciopero.
Al 31 dicembre 2025 nelle società del Gruppo Bastogi non era presente nessun 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 2025 e del 2024:

Infortuni sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	**2025**		**2024**	
	lavoro	**Itinere**	**Lavoro**	**Itinere**
Numero infortuni nell'anno	**4**	0	**3**	0
Giornate perse per infortunio	**181**	0	**98**	0
Indice gravità	**0,49**	0	**0,27**	0
Indice frequenza	**9,57**	0	**7,38**	0

Nella tabella sono conteggiati solo gli infortuni denunciati all'INAIL di durata superiore a 3 giorni. Negli ultimi tre anni sono 9 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 332 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario[6]	**2025**	**2024**
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	**1.140**	**1.186**
Tasso di assenteismo	**2,3**	**2,3**
Ore straordinario	**9.523**	**12.819**

Nel 2025 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%, invariato rispetto all'esercizio precedente. Il tasso è condizionato dalle assenze prolungate per malattia e/o infortunio di alcuni dipendenti che hanno totalizzato circa 271 giorni di assenza, senza i quali il tasso di assenteismo risulterebbe pari al 1,8%.

Le ore di straordinario complessive del 2025 sono state 9.523 (12.819 nel 2024), in media 29 (47 del 2024) ore a persona.

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 2025. Per finalità di omogeneità e comparabilità

[6]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

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 31/12/2025	immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
Inquadramento					
Dirigenti	5	3	2	4	14
Quadri	7	5	2	8	22
Impiegati	16	45	28	37	126
Operai	2	11	7	18	38
Titolo di studio					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	12	18	17	15	62
Diploma media superiore e istituti professionali	14	39	17	45	115
Diploma media inferiore e elementare	4	7	5	7	23
Fasce età e dinamiche generazionali					
Età < 30 anni	1	12	3	16	32
Età compresa tra 30 e 50 anni	7	21	19	21	68
Età > 50 anni	22	31	17	30	100
Età media	**54**	**46**	**48**	**44**	**47**

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

Al 31 dicembre 2025 il 34% 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 50% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 47 anni.

Aggiornamento e formazione

Nel 2025 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione sia obbligatoria che non obbligatoria.
Per quanto riguarda la formazione obbligatoria, n. 294 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 1.828 ore;

Con Fondimpresa sono stati realizzati i seguenti corsi specialistici:
- corso su metodologie di sviluppo organizzativo per il settore Staff e per il settore Food & Beverage dell'H2C Hotel: 14 persone per un totale di 112 ore;
- corso di Autocad: 6 persone per un totale di 90 ore;

Altri corsi di formazione finanziati in proprio o gratuiti:
- corso di formazione su gare e appalti: 4 persone per un totale di 16 ore;
- corso di formazione specialistica "*Registro elettronico tracciabilità rifiuti*": 5 persone per un totale di 10 ore;
- corso aggiornamento specialistica doc. valutazione rischi: 9 persone per un totale di 22,5 ore;
- corsi di formazione specialistici diversi area "*internal audit*": 1 persona per un totale di 60 ore.

Nell'ambito delle attività formative interne, nel corso del 2025 è stata attivata per tutti i dipendenti, la formazione on line con il sistema "Riot" sulla sicurezza informatica: 200 persone per un totale di circa 80 ore.

L'investimento in formazione per l'anno 2025 risulta in linea con quello sostenuto nell'anno precedente. L'investimento si è attestato intorno all' 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 2025, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 7 stage curriculari e 14 tirocini extracurriculari formativi e di reinserimento sociale. Di questi, 6 si sono svolti nel settore Arte e Cultura, 4 nel settore Intrattenimento e 11 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 2025, nel Gruppo sono presenti in organico 5 dipendenti rientranti nell'ambito del collocamento obbligatorio (1 in Open Care, 2 in Forum Ssdrl, 1 in Dueb e 1 in H2C Gestioni).[7]
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 2025**		**al 31 dicembre 2024**	
	Totale dip.	di cui donne	**Totale dip.**	di cui donne
Per settori di attività	**200**	***47%***	**205**	***47%***
Immobiliare	30	*30%*	33	*30%*
Intrattenimento	64	*52%*	62	*50%*

[7]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).

Arte e Cultura	39	*59%*	42	*60%*
Altre attività minori	67	*43%*	68	*44%*
Per inquadramento	**200**	***47%***	**205**	***47%***
Dirigenti e quadri	36	*36%*	36	*39%*
Impiegati	126	*60%*	135	*57%*
Operai	38	*16%*	34	*15%*

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.
Al 31 dicembre 2025 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 42 contratti part time (in lieve diminuzione rispetto al 2024). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 33 donne e 9 uomini.
Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2025 due persone hanno usufruito di congedi per maternità per un totale di 1.867 ore; quattro persone hanno usufruito di congedi parentali per un totale di 716 ore mentre una persona ha usufruito di un periodo di aspettativa di 88 ore.
Nell'arco dell'anno 10 dipendenti hanno utilizzato 2.548 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 2025 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 238.134 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 Cascina Sant'Alberto, 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 e al Teatro Repower di Assago. A ciò si aggiunge l'opportunità di assistere a presentazioni, conferenze, inaugurazioni, mostre, spettacoli e concerti presso Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio.

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 2025 è risultato limitato a situazioni specifiche compatibili con le esigenze operative delle società.

Nel 2025 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 ha previsto, per il 2025, la concessione di somme aggiuntive rispetto a quelle contrattualmente spettanti, doppie rispetto a quelle riconosciute nell'anno precedente (da 1.000 euro per i quadri a 2.000 euro per gli operai). I beni e servizi acquistabili nell'ambito del piano welfare, possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.

VALORE DELLE STRUTTURE, DELLE ATTIVITA' E DELLE RELAZIONI

Le attività del Gruppo, pur diversificate, condividono la capacità di generare valore. Tale valore emerge dalla coerenza tra la qualità delle strutture e quella dei servizi, distinti per varietà, originalità e, quando possibile, per l'integrazione con le comunità e 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.

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.
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 Giuste Terre, Fondazione Leddi, IED, Haltadefinizione, IDN Media Relations, 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 2025 i Frigoriferi Milanesi hanno promosso un variegato calendario caratterizzato da collaborazioni con istituzioni culturali, artisti indipendenti e realtà del territorio di cui si riporta qui una sintesi.
La presentazione del CD *Camminare da solo di notte*, il nuovo progetto firmato da Antonio Moresco e Fabio Zuffanti. Dall'incontro tra due personalità artistiche apparentemente lontane è scaturita un'opera che unisce parole e musica in un'unica, intensa esperienza sensoriale.
Dopo un periodo di nascondimento è tornata la scrittrice Chicca Gagliardo con il nuovo libro *"Quando ci scopriremo poeti nessuno potrà prenderci".*
La scrittrice ha fatto del racconto per immagini e poesia, della trasfigurazione della realtà, della rarefazione del testo e della significazione dello spazio bianco la sua riconoscibile e amatissima cifra stilistica.
In occasione di Bookcity 2025, la kermesse letteraria che coinvolge tutta Milano, i Frigoriferi hanno organizzato tre incontri con scrittori e giornalisti
"*Il corpo di Mussolini. Odissea di un cadavere*" di Ugo Savoia. Dall'aprile 1946 all'agosto 1957 il cadavere di Mussolini, o almeno ciò che ne resta, scompare dalla circolazione: prima trafugato da tre giovani nostalgici, poi nascosto di convento in convento su decisione del neonato governo repubblicano per evitare che il luogo della sepoltura diventi oggetto di "fanatica venerazione". Un'odissea durata 11 anni. Il libro tratteggia i profili dei protagonisti del racconto, in particolare quelli dei due frati Enrico Zucca e Alberto Parini che ebbero un ruolo fondamentale. Ugo Savoia, giornalista, scrittore e coordinatore didattico del Master in Giornalismo dell'Università Iulm ha dialogato con Dino Messina, giornalista, scrittore di libri di storia, curatore del blog lanostrastoria sul sito del Corriere delle Sera, giornale dove ha lavorato per trent'anni.
"Donne dall'ombra, Donne che emergono dall'ombra". Escono da quel cono di buio in cui la narrazione storica le ha avvolte e rivelano un radicale desiderio di opporsi al patriarcato, alle sue violenze. Ne nasce una nuova Storia, del tutto alternativa, quasi spiazzante. È questo il filo conduttore che, attraversando i secoli, lega i due libri: il romanzo "Divina", di Patrizia Tamà, che ci fornisce un ritratto inedito della grande attrice Eleonora Duse, ben oltre il suo legame con Gabriele D'Annunzio e "Lei-Donne contro", una serie di racconti di Giacomo Ghidelli in cui l'autore rilegge, stravolgendone il senso, sei episodi dell'Antico Testamento. In una presentazione incrociata i due scrittori hanno svelato i volti inediti delle loro protagoniste riportandole alla luce che meritano.
"*Sotto attacco di panico. La mia storia, il mio burnout e la mia ripartenza*". I giovani e la nuova malattia generazionale di Gabriele Parpiglia. Nel corso dell'incontro sono stati affrontati i temi del burnout e degli attacchi di panico, con particolare attenzione al loro riconoscimento, alla possibilità di parlarne apertamente e all'importanza di chiedere supporto in modo tempestivo. Gabriele Parpiglia, giornalista, autore, produttore Tv e scrittore ha dialogato su questi importanti temi con Laura Campanello specializzata in pratiche filosofiche e consulenza pedagogica.
Nel 2025 è continuata la collaborazione tra Frigoriferi Milanesi, l'associazione 1+1+1 e il maestro Alessandro Commellato con la seconda edizione della rassegna *Fortepiano.*
Di seguito una sintesi degli incontri:

L'uomo con la macchina da presa - Proiezione del film di Dziga Vertov - Musiche di Shostakovic e Prokofiev- Al pianoforte: Fabio Bossi, Micol Millemaci, Federico Medaglia Schönfeld, Aram Schekikyan,Michail Otarashvili, Giovanni Galletta.
Capolavoro seminale della cinematografia sovietica, sospeso tra il documentario, il film d'avanguardia e il metacinema, "L'uomo con la macchina da presa" (1929) è un'opera-manifesto che si propone di illustrare la potenza demiurgica del "cine-occhio": per la prima volta nella storia, l'inquadratura e soprattutto il montaggio divengono strumenti per la fondazione di un puro linguaggio filmico. Grazie a soluzioni tecniche rivoluzionarie per l'epoca, Dziga Vertov manipola le immagini documentaristiche come fossero creta grezza e le riassembla con ineguagliata inventiva, creando a partire da esse una nuova e inedita visione della realtà.
Wonderland. Classici e psichedelici. Proiezione del film *Alice in Wonderland* di W.W.Young Al pianoforte: Giovanni Galletta e Alessandro Commellato
Il Paese delle Meraviglie immaginato da Lewis Carroll è un mondo nonsense, distorto e colorato, in cui qualsiasi dimensione è alterata e tutto può accadere; per questo motivo fin dagli anni Sessanta è divenuto uno degli emblemi della psichedelia.
Ma se le sostanze psicoattive sono associate nell'immaginario collettivo al rock, in realtà anche diversi compositori di musica sinfonica e da camera facevano uso — saltuario o meno — di inebrianti di vario genere. Saranno proprio le loro note a fare da sottofondo ad "Alice in Wonderland" (1915) di W. W. Young, uno dei primissimi adattamenti cinematografici dell'opera carrolliana, in questo appuntamento del ciclo Fortepiano che esplora l'inedita intersezione di musica, cinema e psichedelici. Per ricordarci che, in fondo, "siamo tutti matti, qui".
Entr'Act. Satie e il surrealismo. Proiezione del film *Entr'Acte* di Rene Claire. Musiche di Eric Satie. Al pianoforte: Alessandro Commellato, Edoardo Fadda, Gioia Soletto, e Marco Autelli.
Questo appuntamento del ciclo Fortepiano è stata dedicato a Erik Satie, una delle figure più bizzarre e geniali vissute a cavallo tra Otto e Novecento. Sentendosi "venuto al mondo molto giovane in tempi molto vecchi", si avvicinò naturalmente alle avanguardie diventando uno dei nomi più noti negli ambienti artistici parigini. Eccentrico e ribelle, nelle sue composizioni musicali così come nella vita, Satie musicò nel 1924 il provocatorio balletto "Relâche" (su libretto di Francis Picabia) che causò grande scalpore: le luci erano dirette verso il pubblico per abbagliarlo, sui fondali comparivano degli insulti e la coreografia, in gran parte improvvisata, prevedeva perfino degli strip-tease. Nell'intermezzo tra i due atti del balletto venne proiettato il cortometraggio "Entr'acte" di René Clair, a tutt'oggi considerato il film dadaista per antonomasia, che rivedremo musicato dal vivo sulle note di Satie stesso — per rivivere la magia di quegli anni folli e irripetibili.
Totentanz. Danzando con la morte. Conferenza a cura di Ivan Cenzi. Musiche di Alkan e di Liszt. Al pianoforte Andrea Carcano.
Si dice che Franz Liszt sia stato ispirato a scrivere la sua Totentanz ("danza della morte") quando vide l'omonima serie di xilografie satiriche di Hans Holbein il Giovane, incentrate sull'antico tema dell'uguaglianza degli esseri umani di fronte alla morte. Ulteriore ispirazione arrivò quando Liszt visitò il Camposanto di Pisa e rimase colpito dal grandioso affresco di Buffalmacco dedicato al Trionfo della Morte.
In questo appuntamento di Fortepiano Ivan Cenzi, docente di iconologia della morte all'Università di Padova, ha raccontato come nacque e si sviluppò il motivo artistico della danza macabra, uno dei temi di maggiore fortuna nella storia dell'arte europea.
Pierino il Porcospino.Struwwelpeter. Musiche di Litz. Al pianoforte Alessandro Commellato. Voce narrante Valeria Ferrario.
Nella letteratura per l'infanzia, un posto speciale è occupato da "Pierino Porcospino", pubblicato nel 1845 dallo psichiatra tedesco Heinrich Hoffmann. Le dieci filastrocche illustrate che lo compongono sono vere e proprie lezioni di morale per bambini: i protagonisti imparano a loro spese le conseguenze disastrose della disubbidienza o di un

comportamento scorretto, in un susseguirsi di crudeli e ironici contrappassi. Se Hoffmann aveva inteso il libro come un dono per suo figlio, in maniera analoga la raccolta di brani per pianoforte “Weihnachtsbaum” di Franz Liszt era concepito come regalo di Natale per la nipotina Daniela. In questo appuntamento di Fortepiano in forma di melologo, i brani di Liszt eseguiti al pianoforte da Alessandro Commellato hanno accompagnato l’interpretazione di Valeria Ferrario delle storielle di “Pierino Porcospino”.
L’Associazione culturale 1+1+1 che approfondisce tematiche eccentriche e di confine ha presentato, in collaborazione con Frigoriferi Milanesi, conferenze, proiezioni cinematografiche, concerti e piccole mostre:
Il concerto-conferenza "*My Naughty Valentine*", dedicato ai dirty blues degli anni '20 e '30
"*Mind Warp - Il lato nascosto degli psichedelici*", conferenza sugli aspetti più bizzarri dell'immaginario psichedelico con Ivan Cenzi e Annarita Eva, in collaborazione con Psychedelic Care
"*Grotesque*", due appuntamenti dedicati all'illustrazione e al fumetto, con Ruco, Matteo Cinelli, Ivan Hurricane
"*Halloween Nights*", con proiezione di cortometraggi in collaborazione con il Fantafestival di Roma e concerto
Proiezione di "NInja il Padrino Parte II" con i registi Giacomo Guerra e Gabriele Marcandelli e una conferenza sul cinema di ninja a cura di Massimiliano Romualdi.
Frigoriferi Milanesi ha sostenuto il progetto Fair Play curato dal Teatro della Cooperativa di Milano e Csbno, e sostenuto da Regione Lombardia attraverso il bando *Olimpiadi della Cultura*. L’iniziativa ha valorizzato il legame tra sport e cultura come motore di sviluppo sociale.
Il programma ha proposto spettacoli teatrali, recital, monologhi, workshop, poetry contest e incontri con atleti, giornalisti e operatori sportivi.
Per l’occasione, i Frigoriferi hanno organizzato una visita guidata al Palazzo del Ghiaccio e lo spettacolo di musica e parole “Sport e divertimenti”, con Valeria Ferraio e il maestro Alessandro Commellato, su musiche di Satie e Poulenc.

Le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico

Il 2025 ha rappresentato un anno di crescita e consolidamento per Open Care – Servizi per l’Arte, confermando l’impegno dell’azienda nella tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale pubblico e privato, a favore di istituzioni, collezionisti e della comunità. Grazie all’integrazione dei suoi dipartimenti, Open Care ha continuato a generare valore culturale e sociale, confermando anche per quest’anno l’elevata qualità degli interventi svolti, delle opere trattate e delle collaborazioni con istituzioni, a beneficio della collettività.
Il dipartimento Art Advisory di Open Care ha consolidato la propria posizione nel mercato attraverso servizi di valutazione e valorizzazione di alto profilo. Tra gli incarichi del 2025 si annoverano la valutazione assicurativa del patrimonio archivistico storico di Falck: un insieme di documenti, fotografie, video, audio e materiali museali che costituiscono una preziosa testimonianza della storia aziendale. Significativa l'analisi degli apparati decorativi e delle opere mobili presso le sale reali delle principali stazioni storiche italiane per Fondazione FS Italiane. L'attività a supporto del settore pubblico è proseguita con la valutazione patrimoniale della collezione del Museo Civico di Castel Nuovo per il Comune di Napoli: l’intervento ha coinvolto opere d’arte datate tra il XIV e il XX secolo, sia esposte che conservate in deposito, con l’obiettivo di determinarne il valore patrimoniale e assicurativo. Parallelamente, il servizio di art advisory ha affiancato collezionisti e istituzioni nella valorizzazione delle loro collezioni. Opere di arte antica e capolavori moderni e contemporanei, firmati da artisti come Andy Warhol, Lucio Fontana, Arnaldo Pomodoro, Frà Galgario, Rosalba Carriera, sono stati affidati alla competenza di Open Care.

Il dipartimento di conservazione e restauro ha operato sinergicamente su progetti di rilevanza monumentale e museale. Tra gli interventi eseguiti e le opere restituite alla piena fruizione si segnalano il restauro e l'allestimento dell'opera *La congestione del traffico* di Valerio Adami, in occasione della mostra *Valerio Adami. Laboratorio*, organizzata da Fondazione Marconi e Gió Marconi in collaborazione con l'Archivio Valerio Adami e l'intervento conservativo sull'opera *Uomo della Luce* di Bernardí Roig, un intervento di restauro promosso e finanziato dalla Città metropolitana di Milano. Infine, l'intervento a cielo aperto sulla scultura Grande Radiale Tondo di Gio' Pomodoro, una scultura monumentale in bronzo che accoglie i visitatori di BFF Gallery a Milano.
La collaborazione con le istituzioni museali è stata altrettanto centrale; in particolare si segnala il restauro di cinque opere su carta di Andrea Appiani per la GAM di Milano; nell'ambito di *Restituzioni* di Intesa Sanpaolo è stato inoltre restaurato il prezioso arazzo *Ingresso in Palestina dell'esercito di Vespasiano e Tito* di proprietà della Fondazione Giorgio Cini ed è stato eseguito l'intervento conservativo su una scrivania tardo settecentesca – primi Ottocento di Palazzo Moroni oggi parte del patrimonio del FAI - Fondo per l'Ambiente Italiano. Di particolare rilievo è stato anche il progetto di digitalizzazione e conservazione dell'Archivio del Teatro alla Scala che ha coinvolto i costumi di scena storici più iconici, autentici capolavori e memoria concreta del teatro e dei suoi protagonisti più illustri. Il progetto è stato sviluppato in collaborazione con l'Archivio Storico Artistico del Teatro, con l'obiettivo di preservare e valorizzare un patrimonio scenico unico al mondo.
Il dipartimento di trasporti e logistica per l'arte di Open Care ha assistito le diverse attività di Open Care nella gestione della logistica e di allestimenti complessi, garantendo la cura nella movimentazione del patrimonio artistico. Tra le attività realizzate nel corso del 2025 figurano la logistica, correlata all'attività di condition report di oltre 140 opere della Collezione Giuseppe Iannaccone per la mostra *Da Cindy Sherman a Francesco Vezzoli* a Palazzo Reale e per le opere esposte a Vercelli per la mostra *Guttuso, De Pisis, Fontana… L'Espressionismo italiano.* Per Associazione Genesi Open Care ha gestito le attività di logistica finalizzate all'esposizione di Louise Nevelson a Bologna e alla mostra *Fabio Mauri. De Oppressione*, presso la Triennale di Milano ed infine per BFF Gallery, ha allestito le opere per la mostra *Baj + Milton "Paradiso Perduto"i paradossi di libertà e Città.Voci e visioni. Immaginari urbani tra memoria e contemporaneità.* Nell'ambito dei servizi integrati di logistica e advisory di respiro internazionale realizzati nel corso dell'anno si segnala la mostra di Loro Piana *If You Know, You Know. Loro Piana's Quest for Excellence* presso il Museum of Art Pudong a Shanghai.

Eventi e altre iniziative

Open Care ha promosso attivamente il dibattito sulle tecnologie per l'arte partecipando a talk e convegni organizzati da Artshell, DICOLAB e le tavole rotonde AITART - Associazione Italiana Archivi d'Artista.
L'impegno sociale si è rinnovato attraverso il sostegno a iniziative benefiche, come la Charity Dinner per la Fondazione Italiana Diabete e la quarta edizione dell'asta *GoodStART* per Fondazione TOG. Il legame con il territorio e la cittadinanza è stato rafforzato dalle Giornate FAI d'Autunno, con l'apertura al pubblico di spazi e laboratori e dalla partecipazione a Milano MuseoCity.
Open Care è inoltre diventata Corporate Golden Donor del FAI– Fondo per l'Ambiente Italiano ETS, nella ferma convinzione dell'importanza del patrimonio storico, artistico e paesaggistico italiano come risorsa essenziale per lo sviluppo e la valorizzazione del nostro Paese.

Partnership, certificazioni e formazione

Open Care ha avviato, insieme all'Università Cattolica e ML Fine Art, un nuovo percorso formativo *Master in Arte, collezionismo e mercato* con la volontà di mettere a servizio le proprie competenze per avvicinare gli studenti alle best practice del mercato dell'arte e per formare future figure professionali altamente qualificate.
L'azienda ha mantenuto l'impegno nel sostegno alla formazione nell'ambito del restauro e delle altre professionalità legate alla gestione dei patrimoni artistici, confermando la propria vocazione interdisciplinare con la collaborazione con partner accademici come l'Università Cattolica, l'Università Bocconi e la Scuola di Restauro di Botticino/Valore Italia per approfondimenti, progetti site-specific o percorsi di formazioni pratica.
Prosegue anche la collaborazione con NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, presso la quale Open Care ha collaborato alla realizzazione del Master Accademico in Contemporary Art Markets, rivolto a professionisti e studenti del settore.

Certificazioni

Sul fronte della qualità, sono state rinnovate le certificazioni ISO 45001, 14001, 9001 e la SOA OS 2-A.

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 2025 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

Fiore all'occhiello nell'ambito sportivo e dell'intrattenimento del Gruppo Bastogi è il Gruppo Forumnet, 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 operato anche in ambito internazionale – attualmente gestisce le strutture di proprietà di Assago (Unipol Forum e Teatro Repower) e, su concessione, il Kozel 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 principali arene indoor europee. Da oltre trent'anni l'Unipol Forum è il palcoscenico delle più grandi manifestazioni indoor in Italia: eventi sportivi nazionali e internazionali, concerti, spettacoli dal vivo, produzioni televisive, convention, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati.

La stagione

Il 2025 è stato un anno straordinario per l'Unipol Forum, con numeri da record e un calendario di eventi di grande rilevanza nazionale e internazionale. Il ricco palinsesto ha confermato l'arena come la l'arena per eventi indoor più importante in Italia e una delle più importanti in Europa, con un susseguirsi di eventi di sport, musica e spettacolo che hanno richiamato pubblico da tutta Italia e dall'estero.
Tra gli artisti nazionali, spiccano le 7 date completamente sold out di Max Pezzali e le 12 date sold out di Jovanotti. A questi si aggiungono le esibizioni di Marco Mengoni, Olly, Elisa, Elodie, Anna, Giorgia, Marracash e molti altri protagonisti della scena musicale italiana.
Accanto ai grandi nomi italiani, il 2025 ha accolto gran numero di artisti internazionali, rafforzando ulteriormente il ruolo dell'Unipol Forum nel panorama live europeo e internazionale. Tra questi: Sabrina Carpenter, Lenny Kravitz, Tyler the Creator, Eric Clapton, Drake, in calendario con quattro date consecutive, e la spettacolare doppia data di Lady Gaga, capaci di attirare migliaia di fan anche dall'estero.
Anche nel 2025 l'Unipol Forum, da anni casa dell'Olimpia Milano, ha ospitato tutte le partite casalinghe del Campionato di Serie A e dell'Eurolega. L'Unipol Forum ha confermato la propria centralità nel panorama sportivo italiano e internazionale accogliendo, oltre al basket, numerosi appuntamenti sportivi di altissimo profilo.
Tra questi, gli Event Test Olimpici che hanno permesso di testare la nuova pista di pattinaggio su ghiaccio in vista dei Giochi Olimpici Invernali Milano – Cortina 2026.
L'Unipol Forum ha inoltre ospitato due partite di Vero Volley e Power Volley, la Supercoppa Italiana di Basket e la Coppa del Mondo di Ginnastica Ritmica, riaffermando la propria polifunzionalità e capacità di accogliere discipline diverse con standard internazionali.
Un risultato di particolare rilievo è stato registrato proprio dalla finale della Coppa del Mondo di Ginnastica Ritmica, trasmessa in diretta su La7: l'evento ha ottenuto il miglior risultato di share per questo evento, con quasi 300.000 spettatori medi e una copertura complessiva di 2,8 milioni di spettatori.
L'impatto è stato significativo anche sul fronte digitale, con oltre 62.000 visualizzazioni, pari a un incremento del 234% rispetto al 2024.
Anche nel 2025 l'Unipol Forum ha ospitato la Giornata Internazionale della Felicità, un evento motivazionale e ispirazionale dedicato interamente alla felicità con interventi di speaker, divulgatori e personalità provenienti da diversi ambiti, che hanno promosso valori di benessere, crescita personale e inclusione.
Nel 2025 sono stati realizzati interventi di efficientamento energetico con la sostituzione in gran parte degli impianti dell'illuminazione al neon con sistemi LED di nuova generazione. Sono stati installati inoltre nuovi gruppi frigoriferi per la pista di ghiaccio e sostituiti tutti i filtri della piscina esterna.
Si è inoltre provveduto al rifacimento della copertura del tetto, un intervento che ha contribuito al miglioramento dell'efficienza energetica della struttura, anche grazie a un'implementazione del sistema di isolamento termico.

Kozel Carroponte

Il Kozel Carroponte è una grande area per eventi sviluppata all'interno di una storica struttura ex industriale completamente riqualificata, immersa nel verde e affiancata dallo Spazio MIL, uno spazio al chiuso polifunzionale. Nel corso degli anni il Carroponte si è affermato come uno dei principali poli di intrattenimento dell'area nord di Milano, un luogo capace di unire musica, cultura e socialità in un contesto unico per dimensioni e identità.
La gestione Forumnet, in collaborazione con Hub Music Factory, ha continuato anche nel 2025 a valorizzare questo spazio attraverso una programmazione ampia e trasversale che consente di animare l'arena soprattutto nel periodo estivo, con proposte musicali, artistiche e culturali rivolte a un pubblico eterogeneo.
A partire dal 2025, il sito ha inaugurato una nuova e importante partnership legando il proprio nome a Kozel, brand del portafoglio Birra Peroni.
La stagione estiva 2025 è stata arricchita da interventi migliorativi, anche sotto il profilo della sicurezza, che hanno potenziato la qualità tecnica della venue, tra cui l'ampliamento delle aree backstage e l'installazione delle nuove Torri Layher. Grazie a questi aggiornamenti, il Kozel Carroponte ha potuto ospitare un palinsesto di grande prestigio, registrando numerosi sold out e accogliendo artisti di primo piano della scena nazionale e internazionale tra cui Deftones, Empire of the Sun, Afterhours, J Balvin, Capo Plaza e grandi festival di calibro internazionale come Slam Dunk.

Carro Social Club

Il 2025 ha segnato inoltre l'apertura del Carro Social Club, nuovo spazio adiacente allo Spazio MIL pensato per unire ristorazione, musica e convivialità in un'unica esperienza. Il locale è concepito come ambiente versatile in grado di ospitare feste private, live music, DJ set e format culturali, ampliando ulteriormente l'offerta del Kozel Carroponte e rafforzando la sua natura di luogo di incontro e relazione per tutto il territorio.

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.
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 50 suddivisi tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali e hanno ottenuto anche nel 2025 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 2025 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.
Nel 2025 è stata attivato una convenzione con la Facoltà di Scienze e Tecniche delle Attività Motorie Preventive e Adattate dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, che offre la possibilità a studenti di svolgere il tirocinio presso l'Area Multisport, sotto la supervisione di tutor aziendale.
È stato, inoltre, attivato un progetto di sensibilizzazione all'apprendimento delle tecniche natatorie con l'Istituto Professionale Cavalieri di Milano, con la partecipazione di circa 20 studenti.
E' stata rinnovata la convenzione con gli ospiti della Comunità CPM Cantalupa gestita ASST Santi Paolo e Carlo di Milano. Gli ospiti, ad un prezzo calmierato, hanno svolto attività motoria in palestra ed in piscina sotto la supervisione degli istruttori ed Educatori.
I volontari della 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 rinnovato 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 quarto 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 anche nel 2025 conferma il proprio ruolo di punto di riferimento dell'intrattenimento dal vivo a tutto tondo. Grazie a una programmazione ampia e differenziata, che comprende eventi televisivi, musical, spettacoli comici, concerti, proposte dedicate alle famiglie e alle scuole, iniziative a carattere benefico ed eventi corporate, ha saputo intercettare un pubblico in costante crescita: nel corso delle 119 giornate-evento sono state registrate 126.123 presenze, con un incremento di circa il 6% rispetto all'anno precedente, che riflette il costante impegno del Teatro nel coinvolgere sempre nuove fasce di spettatori.Il 2025 si è aperto con la comicità de I Legnanesi che, con il nuovo spettacolo *Ricordati il bonsai* e l'inconfondibile stile della rivista all'italiana, hanno sfiorato i 34.000

spettatori in un caleidoscopio di risate, colori e musiche in viaggio dal tradizionale cortile lombardo al paese del Sol Levante.
Andrea Pucci si conferma tra i protagonisti più seguiti della stagione del Teatro Repower, richiamando un pubblico affezionato grazie alla sua comicità diretta e immediata e alla capacità di generare un elevato livello di coinvolgimento a ogni rappresentazione. Nelle 18 repliche praticamente sempre sold-out - programmate tra gennaio e giugno -con la forza di una cifra stilistica ironica e popolare e della sua satira irriverente, il comico ha collezionato quasi 24.000 spettatori.
Nella primavera 2025 *Grease* è tornato a grande richiesta al Teatro Repower e, grazie a una messa in scena carica di energia che valorizza un cast giovane e dinamico, lo spettacolo ha collezionato quasi 18.000 spettatori in 16 repliche, tra le quali una matinée dedicata agli istituti scolastici; in collaborazione con Compagnia della Rancia, infatti, da molti anni viene attivato un percorso dedicato a istituti scolastici di ogni grado, dando agli studenti la possibilità di avvicinarsi all'esperienza teatrale attraverso i grandi musical. Il risultato di pubblico testimonia l'appeal intramontabile di questo ormai classico del teatro musicale e la capacità di coinvolgere generazioni diverse.
L'esplosione pop di *ABBA-Dream* e il sound rock di *Queen Celebration*, insieme agli altri concerti-tributi in cartellone (come quelli dedicati ai Pink Floyd, Lucio Battisti e David Bowie) hanno superato i 4.000 spettatori complessivi a conferma di una forte interesse per la musica live in una rilettura teatrale.
Il 17 e il 18 maggio, per il sesto anno il Teatro Repower ha ospitato *Italy Bares*, evento benefico a sostegno di Anlaids Lombardia ETS, che rappresenta uno degli appuntamenti più significativi ospitati dal Teatro Repower, unendo spettacolo, solidarietà e attenzione sociale. Il nuovo spettacolo, *Cliché*, che è stato proposto anche agli istituti superiori in una replica dedicata, si fa portavoce di un tema fondamentale come quello della diversità, apre un focus sull'inclusività e sulla necessità di trovare nuovi linguaggi e un nuovo vocabolario per parlare, capirsi, conoscersi e accettarsi, partendo proprio dal nucleo familiare. Tanti gli ospiti speciali dell'edizione 2026, che si sono messi a disposizione a titolo volontario insieme a quasi 200 artisti, tecnici e organizzatori, hanno animato il palco del Teatro Repower Katia Follesa, Angelo Pisani e la prima ballerina del Corpo di ballo del Teatro alla Scala, Virna Toppi.
Il Teatro Repower ha anche ospitato anche convention e incontri di comunità a conferma della versatilità degli spazi e del ruolo di presidio territoriale.
La seconda parte del 2025 ha visto nuovamente protagonista il programma televisivo *X-Factor* con 6 live show in diretta dal Teatro Repower tra ottobre e novembre.

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

Nel 2025 la programmazione degli spettacoli prodotti o coprodotti da Compagnia della Rancia ha toccato 13 regioni italiane e più di 30 province, per 205 repliche totali, tra piccoli (talvolta piccolissimi) teatri storici e grandi venue, per circa 120.000 spettatori complessivi.
Grease ha continuato fino a marzo 2025 il tour iniziato nell'autunno precedente, con un cast interamente under 35, nell'ottica della valorizzazione di nuovi talenti che Rancia persegue; il musical cult di Jim Jacobs e Warren Casey, con la regia di Saverio Marconi e la regia associata di Mauro Simone, nella prima parte dell'anno è stato applaudito in soli tre mesi da quasi 60.000 spettatori.
La febbre del sabato sera ha concluso nel mese di gennaio la lunga permanenza al Teatro Nazionale – Italiana Assicurazioni di Milano; lo spettacolo ha quindi ripreso le repliche nel mese di novembre 2025 al Teatro Vaccaj di Tolentino, dopo una residenza di riallestimento che ha dato il via al tour 2025/2026.
Compagnia della Rancia è stata anche impegnata nella produzione esecutiva del musical *Flashdance*, su licenza di Nordiska ApS con la regia di Mauro Simone, in scena tra ottobre 2025 e gennaio 2026 presso il Teatro Nazionale – Italiana Assicurazioni di Milano e, nello

stesso teatro, nella co-produzione del family show originale *La regina delle nevi*; in entrambe le produzioni è stato dato ampio spazio a performer emergenti.
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, con 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, con collaborazioni sempre più strette con prestigiose compagnie specializzate nel teatro ragazzi, sposando l'obiettivo 4.1 dell'agenda 2030. Si sottolinea anche un legame profondo con la storia quarantennale di Compagnia della Rancia: *Cenerentola*, infatti, è il primo musical scritto da Saverio Marconi nel 1988, ancora oggi attualissimo e capace di coinvolgere bambini e genitori.
A fine settembre, in anteprima al Festival Francescano di Bologna, presso il Salone della Basilica di Santo Stefano, è stato presentato il progetto artistico musicale originale *Francesco, Questo voglio, questo cerco*, nato da un lungo percorso di ispirazione e approfondimento di Saverio Marconi, che ha preso forma in stretta collaborazione con Giampaolo Riolo studioso di spiritualità francescana, e con il compositore Antonio Torella, autore di liriche e musiche originali, in concomitanza agli anniversari francescani dei prossimi anni che culmineranno nel 2026, in occasione degli 800 anni dalla morte di Francesco.
La fruizione è passata attraverso una modalità inedita di ascolto partecipato: momenti di ascolto dell'opera destinati a gruppi ristretti, in un ambiente raccolto e carico di suggestione, al termine dei quali è stato riservato uno spazio dedicato alla condivisione, per connettere la storia di Francesco e quella dei personaggi con quella dei partecipanti, connettere i partecipanti e gli autori, connettere i partecipanti tra di loro.

Rapporti con scuole, università e realtà di formazione

Oltre all'azione specifica di RanciaVerdeBlu, accanto alle repliche domenicali sono proseguite anche nel corso del 2025 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 in toto il fine dell'obiettivo 4.1 dell'agenda 2030 e offrendo a molti ragazzi – che per ragioni economiche o sociali non avrebbero - l'opportunità di avvicinarsi al mondo del musical e del teatro in generale. Lo sviluppo e il consolidamento di queste relazioni - e con realtà formative in genere - su tutto il territorio nazionale ha rappresentato uno degli *asset* principali, insieme all'orientamento post-diploma e percorsi professionalizzanti. Tra le iniziative promosse e realizzate:

- tra gli spettacoli che hanno realizzato matinée per le scuole nel corso del 2025: *Grease* al Teatro Repower di Milano e al Teatro Lyrick di Assisi, *La febbre del sabato sera*, *Cenerentola* e *La testa del chiodo* al Teatro Vaccaj di Tolentino, *Federico e Wanda* al Teatro Brecht di Perugia, *Murel sente tutto* all'interno degli istituti scolastici comprensivi di San Ginesio e Sarnano. Per *Grease, La Testa del Chiodo, Cenerentola, La febbre della sabato sera, Federico e Wanda* sono state rese disponibili Guide alla Visione, con contenuti e attività di preparazione e dopo la partecipazione allo spettacolo, che hanno restituito emozionanti riflessioni e condivisioni da parte dei giovani spettatori, con il supporto degli insegnanti di

riferimento. 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 (ACME - Economics and Management in Arts, Culture, Media and Entertainment, Università Bocconi) e attività di orientamento post-universitario con Assolombarda;

- è proseguita la 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 concluso il corso biennale di Alta Formazione di *Tecnico Superiore In Responsabile Tecnico-Organizzativo Per Lo Spettacolo*, partecipando al percorso didattico e accogliendo fino a giugno un tirocinante;

- oltre all'ormai consolidata convenzione con l'Accademia di Belle Arti di Macerata e con l'Università degli Studi di Macerata(con due tirocinanti dai corsi di laurea magistrali in *Comunicazione e culture digitali)*, sono proseguiti accordo formativi anche con NABA e l'Accademia del Teatro alla Scala, dove si sviluppano adeguate forme di raccordo tra il mondo della formazione e quello del lavoro, ospitando tirocinanti nei settori direzione di scena e scenografia, con AFOL Moda nel settore sartoria e con Università Bocconi per l'area produzione;

- sono proseguiti i progetti PCTO, confermando anche nel 2025 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 di allestimento al Teatro Vaccaj, alle classi quarte e quinte del Liceo Coreutico del Filelfo sono stati dedicati incontri teorico-pratici con il coreografo de *La febbre del sabato sera*. 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;

- è proseguito 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;

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) e facilità le residenze di allestimento presso il Teatro Vaccaj di Tolentino, di cui co-gestisce con AMAT i servizi tecnico-organizzativi. Oltre alla residenza di riallestimento dello spettacolo di prosa *Le gratitudini* con Lucia Vasini e Lorenzo Lavia nel mese di febbraio, nel novembre 2025 il Vaccaj è stato protagonista della residenza di riallestimento del musical *La febbre del sabato sera*, nella quale sono stati coinvolti numerosi fornitori del territorio marchigiano e che ha portato a Tolentino oltre 40 tra artisti e tecnici, con un importante indotto sul territorio connesso al sistema turistico e ricettivo e alla rivitalizzazione della città ancora alle prese con la ricostruzione del terremoto. e repliche sempre esaurite con pubblico da tutta la Regione ma anche extra-regionale.
L'attenzione alle tematiche del welfare culturale ha disegnato un percorso necessario per ragionare il teatro come strumento di coesione sociale, di inclusione, superamento delle situazioni di disagio e della povertà educativa minorile, con l'obiettivo non solo di donare esperienze culturali da vivere insieme, ma anche quello di superare limiti economici e le barriere sociali per realizzare una maggiore fruibilità della cultura. Tali obiettivi si sono concretizzati al Teatro Vaccaj di Tolentino con una collaborazione attiva con l'associazione "Cittadini dal mondo" durante le repliche de *La testa del chiodo*.
Nell'ambito dell'accessibilità, è stata realizzata una scatola inclusiva digitale, uno strumento innovativo finalizzato a rendere accessibile uno spettacolo teatrale per ragazzi, inclusi quelli con disabilità sensoriali e intellettive attraverso la Comunicazione Aumentativa e Alternativa. L'ambito di riferimento è quello dell'inclusione culturale e della promozione dell'accessibilità, con un focus specifico sul settore delle arti performative e del teatro. La problematica affrontata è legata alla necessità di fornire strumenti adattivi che consentano una partecipazione attiva e coinvolgente per bambini e ragazzi con disabilità sensoriale (uditiva e visiva) e/o intellettiva, migliorando così l'accessibilità ai contenuti culturali e artistici.
La scatola, dedicata in questo primo sviluppo a *Grease*, è stata realizzata dall'Università di Macerata, con il contributo del progetto Safina - Vitality. Smart solutions and educational programs for anti-fragility and inclusivity.WP1. L'idea progettuale è di Elena Di Giovanni e Francesca Raffi, la realizzazione grafica è di Veronica Antinucci.
In primavera, il mondo del musical e degli artisti si è unito ancora una volta, a titolo completamente gratuito, in un percorso di sensibilizzazione a sostegno di Anlaids Lombardia ETS, il 17 e 18 maggio in un Teatro Repower tutto esaurito per l'edizione 2025 di *Italy Bares* dal titolo *Cliché*, che ha riunito sul palco, grazie all'Associazione Italy Bares ETS, 7 importanti coreografi e 180 artisti in scena fra migliori performer del panorama artistico italiano, cantanti e ballerini e oltre 100 tra tecnici, creativi e organizzatori. Allo spettacolo, diretto da Mauro Simone, realizzato in collaborazione con Compagnia della Rancia, con il supporto di Stage Entertainment e la direzione artistica di Giorgio Camandona, hanno preso parte anche alcuni ospiti speciali come la prima ballerina del Teatro alla Scala Virna Toppi, Katia Follesa, Angelo Pisani, Edoardo Zedda e Paolo Camilli, che hanno sposato con generosità ed entusiasmo il progetto. L'edizione 2025 ha visto il fulcro della narrazione sul tema dell'inclusione e del superamento di stereotipi e 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. La finalità dello spettacolo è stata sin dalla prima edizione nel 2019 quella di sensibilizzare e raccogliere fondi per la prevenzione da destinare ad Anlaids.
Nel corso del 2025, si è confermata la significativa riduzione dell'acquisto di batterie per i tour di *Grease* e de *La febbre del sabato sera*, grazie all'utilizzo di un modello di radiomicrofoni che prevede batterie ricaricabili e relativi caricatori.
Pinocchio il Grande Musical è stato rappresentato da scuole, oratori e compagnie amatoriali 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 Sviluppo Immobiliare 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.

Consumo di suolo e sviluppo immobiliare sostenibile

Il Gruppo, nei grandi progetti di sviluppo immobiliare nei quali è coinvolto, presta particolare attenzione alla sostenibilità in termini di consumo di suolo, con la finalità di ottenere un equilibrio tra superfici edificate ed ambiente circostante. Con riferimento ai principali progetti di sviluppo in portafoglio (Milanofiori Nord ad Assago, attualmente in fase di completamento e Milanofiori Sud a Rozzano) riportiamo alcuni dati relativi all'impatto delle superfici edificate misurato in termini di Indice Territoriale. Tale indice è determinato come rapporto tra la superficie edificabile (assunta pari alla superficie lorda di pavimento) e l'area complessiva su cui viene sviluppato il progetto (Superficie Territoriale).

	Milanofiori Nord	**Milanofiori Sud**
Superficie edificabile (SLP)	218.000	310.000
Superficie territoriale	357.000	554.350
Indice Territoriale	**0,61**	**0,56**

Per quanto riguarda lo sviluppo di Milanofiori Sud, l'Indice Territoriale è stato calcolato non includendo nella superficie territoriale le aree agricole del Parco Sud Milano, pari a circa 280.000 mq, che il Comune di Rozzano ha comunque voluto considerare nella superficie territoriale di Piano.

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.

Un 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.
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.
Nel 2025 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, il Gruppo 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. 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 inoltre 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.

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

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, nel frattempo, posti 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 CO_2 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 2025 sono continuati gli interventi di manutenzione del verde e di salvaguardia della vegetazione di alberi secolari.
In occasione del Salone del Mobile 2025, MCM e Pet Therapy hanno presentato una collaborazione inedita dedicata a una serie di pouf scultorei ispirati a cani e gatti, realizzati in MCM Visetos e tessuto outdoor resistente. La collezione coniuga estetica contemporanea e funzionalità, offrendo soluzioni pensate per adulti e animali domestici. L'installazione, ospitata nel Giardino delle Arti, ha trasformato lo spazio in un ambiente immersivo dove design, immaginazione e amore per gli animali si incontrano in modo

innovativo. La collaborazione unisce la visione audace di MCM all'approccio giocoso di Pet Therapy, proponendo pezzi che celebrano gioia, inclusività e artigianalità. Dettagli ispirati ai cartoni animati e personaggi illustrati arricchiscono ogni creazione, pensata per evocare emozioni e connessioni sia nel pubblico sia nei loro compagni a quattro zampe.
Miu Miu Summer Reads ha avuto luogo al Giardino delle Arti il 27 e 28 giugno 2025 in contemporanea a Pechino, Hong Kong, Milano e Parigi. Parte di una serie di iniziative di Miu Miu volte a sottolineare l'impegno nei confronti del pensiero contemporaneo e della letteratura, il Miu Miu Summer Reads ha coinvolto oltre al Giardino delle Arti, altri iconici e suggestivi spazi verdi di selezionate città internazionali, trasformati in luoghi di lettura e riflessione. Al centro dell'iniziativa un'accurata selezione delle opere di due donne scrittrici visionarie: Simone de Beauvoir e Fumiko Enchi. Ai visitatori è stata offerta una copia a scelta tra Le Inseparabili e Onnazaka, entrambe personalizzate per l'occasione con un design esclusivo Miu Miu: copertine, segnalibri, fermalibri in metallo e timbri.
Gcds ha celebrato Polly Pocket attraverso i canoni dell'alta moda con una nuova capsule tributo a Milano disegnata dal direttore creativo Giuliano Calza creando un'esperienza immersiva ispirata al microcosmo di Polly il 16 luglio nel Giardino delle Arti. Al centro della collaborazione uno speciale cofanetto, realizzato con dettagli dal design contemporaneo e ispirato al capoluogo lombardo, che al suo interno ospitava scorci urbani e il carretto dei gelati.

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, 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.
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, alberghi, gruppi di acquisto, al Banco equosolidale di Garabombo (Giuste Terre) e a diversi punti vendita, tra cui alcuni di Altromercato.
Dal 2023 Cascina Sant'Alberto gestisce una caffetteria con piccolo ristoro 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

Il Gruppo Bastogi, coerente con il proprio impegno verso la comunità, il territorio, l'ambiente, è attivamente coinvolto in iniziative a forte impatto sociale e culturale.
La scelta è in linea con la volontà di Bastogi di operare perché la sostenibilità e la responsabilità sociale d'impresa non siano un'idea astratta ma un impegno concreto.
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. Circa 5000 persone durante l'arco dell'anno hanno potuto usufruire della bellezza di quest'oasi ambientale; in loco si sono svolte attività, per un totale di 340 ore, destinate a persone, adulti e minorenni, in messa alla prova e a giovani NEET. Sono state coinvolte 30 scuole pubbliche e private di Milano e hinterland, che corrispondono a circa 3.000 studenti all'anno, per fare lezioni interattive sulla sostenibilità. Anche quest'anno sono stati piantati nuovi alberi, portando a 120 il numero di alberi piantati dal 2021 ad oggi e, parallelamente, nel comune di Trezzano Sul Naviglio sono stati piantati 40 alberi cresciuti nel vivaio presente nell'area.
È proseguita per tutto il 2025 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.

Alcuni dipendenti e collaboratori Bastogi hanno collaborato con GOEL – Gruppo Cooperativo della Locride, impegnato nel riscatto della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e la lotta alla 'ndrangheta. Nel 2025 è stato realizzato il progetto *"Illuminiamo noi le terre di Maria"*, dedicato a Maria Chindamo, imprenditrice che si oppose alla cultura patriarcale e 'ndranghetista e per questo fu sequestrata e uccisa il 6 maggio 2016. Il 6 maggio 2025, davanti alla sua azienda agricola a Limbadi (Vibo Valentia), è stata inaugurata una scultura commemorativa di Luigi Camarilla, restituendo alla comunità un luogo simbolo per tutte le vittime della 'ndrangheta.
Il Gruppo Bastogi ha sostenuto in diverse forme la Civica Scuola di musica Antonia Pozzi di Corsico, la cooperativa sociale Catena in movimento, il gruppo di volontarie di Miagolo come voglio (gruppo nato dall'associazione Abbaio Come Voglio Onlus), l'associazione Amani Onlus, l'associazione di ispirazione francescana Qiqajon e l'associazione Bambini senza Sbarre.
Anche nel 2025 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.
L'ufficio legale di Bastogi ha supportato la cooperativa Chico Mendes nel contenzioso relativo alla denominazione della cooperativa sociale, affiancandola anche nel percorso di modifica statutaria e della denominazione.
La società Cascina Sant'Alberto ha partecipato alla costituzione dell'impresa sociale AETIX, fondata dalla Cooperativa Sociale Giuste Terre (già Chico Mendes) con Natura Si, Cooperativa Sociale Mondo Nuovo, Cooperativa Sociale Nuova Solidarietà e Consorzio Altromercato. Nata con lo scopo di favorire lo sviluppo del commercio equo e solidale, della cooperazione sociale e internazionale delle filiere produttive e distributive di prodotti sostenibili, promuove l'organizzazione di mercati temporanei, in Italia e all'estero, finalizzati alla diffusione del consumo critico.
Il personale di Bastogi ha proseguito l'attività di sostegno dell'associazione La Cascina onlus, attiva dal 1984 per il trattamento delle tossicodipendenze e delle condotte antisociali, affiancando il consiglio direttivo nel percorso di riorganizzazione dell'associazione e nella definizione di una strategia finalizzata al raggiungimento della sostenibilità economica.
Bastogi ha partecipato anche nel 2025, attraverso la partecipazione di minoranza nella società Koinetica S.r.l., alla realizzazione del Salone della CSR e dell'innovazione sociale. La 13° edizione del Salone, dal titolo "Creare futuri di valore", si è svolta l'8, il 9 e il 10 ottobre 2025 all'Università Bocconi di Milano. Si è registrata la partecipazione di 260 organizzazioni tra imprese, non profit, enti pubblici e startup e il programma culturale ha avuto oltre 500 relatori con 120 eventi nelle tre giornate.
Professionisti del Gruppo Bastogi hanno supportato il Consorzio Almeno 331 in alcune attività presso la fabbrica recuperata di via Verri a Trezzano sul Naviglio dove ha sede anche la cooperativa Rimaflow che, anche per quest'anno, ha ricevuto sostegno da parte di Bastogi che ha destinato alcune proprie figure professionali al fianco di Rimaflow per la stesura del progetto di gestione del lago Cantone, sito a Nerviano. La proposta progettuale ha risposto a una manifestazione di interesse pubblicata dall'Ente Parco del Roccolo.
Anche nel 2025 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.
All'interno degli uffici del Gruppo vengono raccolti tappi in plastica che anche nel 2025 sono stati donati all'associazione di volontariato Confraternita della Misericordia di Piacenza contribuendo all'acquisto di carrozzine per disabili.

Iniziative di sensibilizzazione e di raccolta fondi

Nel 2025 si è rinnovato il supporto alla Fondazione Francesca Rava concedendo più volte,a Milanofiori Nord in piazza degli Incontri, in comodato d'uso, uno spazio 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 al "SOUL – Festival di spiritualità" un progetto aperto che propone occasioni di riflessione sull'"umano che è comune", nelle sue diverse espressioni e in dialogo con culture e tradizioni religiose differenti.
Promosso dall'Università Cattolica del Sacro Cuore e dalla Diocesi di Milano, SOUL giunge nel 2025 alla sua seconda edizione e si è articolato in quattro giornate di eventi diffusi nella città, con cadenza annuale, inserendosi nel palinsesto culturale milanese.
L'Associazione generale italiana del Commercio Equo e Solidale, Equo Garantito, ha organizzato all'interno degli spazi dei Frigoriferi Milanesi, la seconda 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 sono svolte due serate 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 quest'anno Forumnet ha rinnovato il proprio impegno sociale collaborando con ADMO nelle attività di sensibilizzazione sulla donazione del midollo osseo in occasione degli eventi aperti al pubblico. Inoltre, per le festività natalizie, Forumnet ha devoluto il budget dei regali all'associazione Amici di Gabriele, sostenendo i bambini affetti da malformazioni congenite dell'apparato genito-urinario.
Forumnet collabora inoltre con Anlaids Lombardia con l'evento Italy Bares, spettacolo solidale ospitato da anni al Teatro Repower che coinvolge numerosi artisti per promuovere prevenzione e lotta all'HIV e con UILDM (Unione Italiana Lotta alla Distrofia Muscolare), che da anni organizza all'Unipol Forum il Memorial "Bruno Frattini", evento sportivo dedicato al Powerchair Hockey, disciplina inclusiva praticata da persone con distrofia muscolare.

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 2025

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, che evidenzia una perdita pari a Euro 2.823.203, Vi proponiamo:

- di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, che evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 2.823.203, nel suo insieme e nelle singole appostazioni, insieme con la relazione sulla gestione;
- di rinviare a nuovo la perdita di esercizio;
- di distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0135 per ogni azione in circolazione, per complessivi euro 1.502.519,17, mediante parziale utilizzo, per pari importo, della riserva di fusione/scissione pari a euro 76.580.292,96;
- di porre il dividendo in pagamento a partire dal 17 giugno 2026, con stacco cedola il 15 giugno 2026, in conformità al calendario di Borsa Italiana e record date il 16 giugno 2026;
- di conferire al consiglio di amministrazione e per esso al presidente e all'amministratore delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta e integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi



164° Esercizio

Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2025

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 14 aprile 2026)

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2025*

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	60.386	57.882
Proventi e altri ricavi	2	6.659	4.380
- di cui non ricorrente		3.148	0
Variazione delle rimanenze	3	(1.010)	(1.402)
Costi per acquisto di beni	4	(1.165)	(1.401)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(975)	(1.576)
Altri costi per servizi	6	(23.188)	(22.639)
Costi per godimento beni di terzi	7	(229)	(179)
Costi per il personale	8	(13.698)	(13.245)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(5.985)	(7.424)
Accantonamenti	10	420	0
Altri costi operativi	11	(2.744)	(3.873)
RISULTATO OPERATIVO		**18.471**	**10.523**
Risultato da partecipazioni	12	6.571	4.408
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	13	(14)	(21)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(6.441)	(7.305)
- di cui non ricorrente		27	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**18.587**	**7.605**
Imposte dell'esercizio	15	(833)	(749)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		**17.754**	**6.856**
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		15.215	7.278
Azionisti Terzi		2.539	(422)
Utile (Perdita) per azione	16		
Base		0,137	0,066
Diluito		0,137	0,066

* 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 2025

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Utile / (perdita) dell'esercizio		**17.754**	**6.856**
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio			
Utili / (perdite) attuariali TFR	30	221	46
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	30	71	71
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		**292**	**117**
Totale Utili / (perdite) complessivi		**18.046**	**6.973**
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		15.439	7.352
Azionisti terzi		2.607	(379)

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2025*

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	54.953	54.409
Investimenti Immobiliari	18	105.197	107.089
Attività immateriali	19	132	223
Partecipazioni	20-21	313	8.130
Crediti verso società correlate	22	61	44
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	23	1.505	2.132
Attività per imposte anticipate	24	1.375	1.632
		163.536	**173.659**
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	25	98.409	100.233
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	26	18	17
Crediti commerciali	27	10.427	12.296
Crediti verso società correlate		1	1
Altri crediti ed attività correnti	28	3.891	7.548
Disponibilità liquide	29	26.697	11.659
		139.443	**131.754**
Attività non correnti detenute per la vendita		**0**	**0**
TOTALE ATTIVITA'		**302.979**	**305.413**

* 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 2025*

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	Note	31 dic 2025	31 dic 2024
PATRIMONIO NETTO	30		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		0	(9.641)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(15.644)	(12.524)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(258)	(482)
Utile (perdita) dell'esercizio		15.215	7.278
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		**49.908**	**35.226**
Capitale e riserve di terzi	31	62.132	59.525
PATRIMONIO NETTO		**112.040**	**94.751**
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	32	62.194	71.277
Passività da leasing	34	28.262	32.224
Fondo rischi ed oneri	35	2.417	4.289
Fondo trattamento fine rapporto	36	4.253	4.478
Passività per imposte differite	37	15.669	16.310
Debiti verso parti correlate		0	4
Altre passività non correnti	38	2.651	3.112
		115.446	**131.694**
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	39	22.303	22.203
Passività da leasing	34	4.476	7.126
Debiti commerciali	40	26.102	29.261
Debiti tributari	41	3.227	1.900
Debiti verso società correlate	42	0	247
Altri debiti e passività correnti	43	19.385	18.231
		75.493	**78.968**
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
TOTALE PASSIVITA'		**190.939**	**210.662**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		**302.979**	**305.413**

* 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 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

	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 2024	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**(5.246)**	**(482)**	**35.226**	**59.525**	**94.751**
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	15.215	224	15.439	2.607	18.046
Dividendi	0	0	0	(757)	0	(757)	0	(757)
Annullamento di azioni proprie	0	9.641	0	(9.641)	0	0	0	0
Saldo al 31 dicembre 2025	**49.116**	**0**	**1.479**	**(429)**	**(258)**	**49.908**	**62.132**	**112.040**

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2025	31 dic. 2024
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		17.754	6.856
Svalutazioni di partecipazioni	12	(808)	(950)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	13	14	21
Oneri finanziari	14	6.916	7.921
Proventi finanziari	14	(475)	(616)
Imposte sul reddito	15	833	749
Ammortamenti e svalutazioni	9	5.985	7.424
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	8-10-11	(276)	370
Svalutazioni nette delle rimanenze	3	291	506
Plusvalenza da cessione partecipazioni	12	(5.763)	(3.458)
Decremento (incremento) delle rimanenze		1.533	531
Decremento (incremento) delle attività correnti		2.249	(999)
- di cui non ricorrente		*0*	*0*
Incremento (decremento) delle passività correnti		(126)	(346)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(1.043)	(3.189)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		**27.084**	**14.820**
Oneri finanziari corrisposti		(6.579)	(8.119)
Imposte sul reddito corrisposte		(874)	(2.986)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**19.631**	**3.715**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(4.263)	(2.958)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		13.252	(139)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		0	(150)
Incasso corrispettivi relativi ad attività di investimento cedute in precedenti esercizi		1.883	0
Incasso dividendi		1.137	925
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**12.009**	**(2.322)**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		3.230	21.396
Rimborso debiti verso banche		(12.316)	(24.558)
Rimborso passività da leasing		(6.759)	(4.531)
Dividendi pagati		(757)	(501)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**(16.602)**	**(8.194)**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		**15.038**	**(6.801)**
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		**11.659**	**18.460**
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		**26.697**	**11.659**

* 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 33, 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. 2025	di cui parti correlate	31 dic. 2024	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60.386	127	57.882	7
Proventi e altri ricavi	6.659	4	4.380	
- di cui non ricorrente	*3.148*		*0*	
Variazioni delle rimanenze	(1.010)		(1.402)	
Costi peri acquisto di beni	(1.165)		(1.401)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(975)		(1.576)	
Costi per servizi	(23.188)	(3.758)	(22.639)	(1.641)
Costi per godimento beni di terzi	(229)	(38)	(179)	
Costi per il personale	(13.698)	(1.823)	(13.245)	(2.093)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.985)		(7.424)	
Accantonamenti	420		0	
Altri costi operativi	(2.744)		(3.873)	
RISULTATO OPERATIVO	**18.471**	**(5.488)**	**10.523**	**(3.727)**
Risultato da partecipazioni	6.571	6.571	4.408	4.408
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(14)	(14)	(21)	(21)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.441)	13	(7.305)	21
- di cui non ricorrente	*27*		*0*	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**18.587**	**1.082**	**7.605**	**681**
Imposte dell'esercizio	(833)		(749)	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**17.754**	**1.082**	**6.856**	**681**

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 in Liq., Frigoriferi Milanesi);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera detenuta dal Gruppo Brioschi e altre attività minori).

Alla fine del mese di marzo 2026 Bastogi ha dismesso il segmento operativo dell'Intrattenimento, perfezionando la cessione del Gruppo Forumnet Holding a Live Nation, principale operatore mondiale nel settore dell'intrattenimento dal vivo. 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 2025 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 2025.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2026.

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 2025 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 consolidato uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata 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 consolidato 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 2025.

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 2025, 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
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	Bastogi 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 in liquidazione	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 del mese di dicembre 2026 a controllata Forumnet ha ceduto alla capogruppo Bastogi la partecipazione del 100% in All Events.

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 del 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 2025/2027 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 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 e altri beni 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 e altri beni".

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", RYZE S.p.A. – di seguito "RYZE" 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 6,03% 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 si conferma l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario. Gli sviluppi dei conflitti attualmente in corso, l'evoluzione delle tensioni presenti in maniera diffusa a livello internazionale (recentemente culminate con l'escalation in Iran) e l'aumento delle frizioni commerciali hanno infatti determinato una persistente volatilità di numerosi dati macroeconomici, dei prezzi dell'energia e delle materie prime, interruzioni nelle catene di approvvigionamento e cambiamenti nei modelli di commercio globale con potenziali implicazioni dirette sull'informativa finanziaria. 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 2025

Nulla da segnalare in quanto ad oggi applicabile alle operazioni 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 2025

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025.

- Il 30 maggio 2025 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. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- 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. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

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 9 aprile 2025 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).

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 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.

Società Ricevente	Soggetto/ Emte Pubblico erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione/causale ed ulteriori informazioni
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	03/06/2025	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
	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	4.114	31/07/2025	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	Ministero della Cultura	118.172	07/10/2025	1° Acconto contributo anno 2025 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 113.442)
	Ministero della Cultura	100.253	23/10/2025	Saldo contributo anno 2024 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 96.242)
	Ministero della Cultura	16.472	21/11/2025	2° Acconto contributo anno 2025 per le imprese di produzione teatrale (importo netto r/a incassato euro 15.811)
	Regione Marche	13.000	08/10/2025	Incasso contributo Regione Marche L.R. 11/09 anno 2024 (importo netto r/a incassato 12.480)
	Ministero della Cultura	1.822	19/12/2025	Contributo VVFF su spese 2024
Forumnet spa	Ministero della Cultura	6.017	19/12/2025	Contributo VVFF su spese 2024
H2C Gestioni srl	Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano Monza Brianza Lodi	1.220	05/08/2025	Contributo a fondo perduto bando "Filiera turistica sostenibile e accessibile 2025 "
Infrafin srl	Regione Lombardia - finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU	150.000	05/05/2025	PNRR M1C3 Investimento 2.2 Contributo a sostegno di interventi per il restauro, protezione, tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico rurale storico
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea tramite Regione Lombardia	426	18/06/2025	PSN - PAC 2023 / 2027 - CSR - Gestione prati e pascoli permanenti 2024
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	12.671	26/06/2025	PSN - PAC 2023 / 2027 - CSR - Sostegno di base al reddito per la sostenibilità - BISS 2024 + Culture proteiche - Soia 2024
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	190	13/10/2025	PSN - PAC 2023 / 2027 - CSR - Sostegno di base al reddito per la sostenibilità - BISS 2024
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	1.416	20/11/2025	PSN - PAC 2023 / 2027 - CSR - Gestione prati e pascoli permanenti 2025
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	2.395	27/11/2025	PSN - PAC 2023 / 2027 - CSR - Sostegno accoppiato al reddito per superficie - Colture proteiche - Soia 2025
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	16.897	27/11/2025	PSN - PAC 2023 / 2027 - CSR - Sostegno di base al reddito per sostenibilità - BISS 2025
TOTALE		**446.960**		

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 60.386 migliaia di euro (57.882 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ricavi per attività di Intrattenimento	32.403	29.562
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	9.703	8.651
Ricavi per affitti attivi	9.044	9.068
Ricavi per servizi alberghieri	5.554	5.121
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	1.152	1.132
Ricavi per cessione unità immobiliari	965	2.863
Ricavi per vendita prodotti da panificazione e sommin. alimenti e bevande	708	608
Altri ricavi	857	877
TOTALE	**60.386**	**57.882**

Il settore dell'intrattenimento ha consuntivato ricavi delle vendite e delle prestazioni per 32.403 migliaia di euro rispetto a 29.562 migliaia di euro nell'esercizio precedente che includevano i ricavi del Palazzo dello Sport di Roma (2.933 migliaia di euro) la cui attività è terminata a fine 2024. Il miglioramento è principalmente riconducibile agli eventi musicali e sportivi (*test events* delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026 e prima parte dell'evento Olimpico iniziato a metà dicembre 2025) e ai proventi legati alla titolazione del Forum di Assago, realizzati nel precedente esercizio a partire da mese di maggio 2024.
Riportiamo nel seguito un dettaglio dei ricavi delle vendite delle attività di intrattenimento.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Eventi	16.715	13.640
Advertising	5.257	4.823
Produzione di spettacoli teatrali	3.009	3.249
Ristorazione	2.126	2.378
Area Multisport	2.066	2.168
Affitti	1.851	1.802
Altro	1.379	1.502
TOTALE	**32.403**	**29.562**

I ricavi per servizi per l'Arte e Cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi. L'incremento dei ricavi è principalmente attribuibile ai servizi integrati per l'arte svolti da Open Care (in particolare, logistica per l'arte).

Il settore immobiliare ha registrato affitti attivi a terzi per 9.044 migliaia di euro (9.068 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), che si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare per un valore pari a 8.656 migliaia (8.707 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

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 alberghieri ammontano al 31 dicembre 2025 a 5.554 migliaia di euro (5.121 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord gestita dalla società controllata H2C Gestioni.
Nel corso del periodo in esame, in linea con i piani aziendali, sono proseguite le attività gestionali che hanno permesso di evidenziare una crescita dei ricavi.

I ricavi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono principalmente (900 migliaia di euro) alla vendita di un immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna, mentre nell'esercizio precedente la voce faceva principalmente riferimento alla vendita di n. 123 posti auto a Milanofiori Nord. Tale cessione fu perfezionata contestualmente alla stipula dell'accordo transattivo tra la controllata Milanofiori Sviluppo e il Fondo Fleurs, conseguente l'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, oggetto di cessione nel corso dell'esercizio 2022.

Le cessioni immobiliari in esame hanno generato complessivamente un margine negativo di 754 migliaia di euro (positivo per 383 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

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, vendita e somministrazione di alimenti e bevande si riferiscono all'attività della società Cascina Sant'Alberto. L'incremento rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile allo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti alimentari e somministrazione di alimenti e bevande con l'insegna "Cas'A – Cascina S. Alberto" (precedentemente "La Buona Bottega") effettuata presso i locali di Piazzale Baracca a Milano concessi in locazione dalla controllata Varsity.

La voce "Altri ricavi" è relativa principalmente alla gestione dei parcheggi a Milanofiori Nord.

2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 6.659 migliaia di euro (4.380 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono principalmente relativi:

- per 3.148 migliaia di euro all'importo riconosciuto a titolo di risarcimento del danno alla controllata L'Orologio per il ritardo nello sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo;
- per 1.600 migliaia di euro alla maturazione di una quota del corrispettivo, sospensivamente condizionata, per la cessione del Complesso Immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel 2018;
- per 432 migliaia di euro a sopravvenienze attive di varia natura;

- per 404 migliaia di euro relativi a contributi in conto esercizio corrisposti alle società Compagnia della Rancia, H2C Gestioni e Società Agricola Sant'Alberto, Forum Ssdrl e Forumnet;
- per 368 migliaia di euro (1.984 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ai corrispettivi derivanti dei diritti di esclusiva concessi a diversi soggetti al fine di valutare la fattibilità di alcuni progetti (stadio, grande complesso terziario digitale) sull'area di Rozzano di proprietà di Infrafin S.r.l.;
- per 113 migliaia di euro a indennizzi assicurativi.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo pari a 1.010 migliaia di euro rispetto a un valore negativo di 1.402 migliaia di euro al 31 dicembre 2024. La voce include:

- variazioni negative per complessivi 1.694 migliaia di euro, principalmente attribuibili alla cessione dell'immobile di Quartu Sant'Elena (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- svalutazioni nette dei beni immobiliari per complessivi 291 migliaia di euro (svalutazioni per 311 migliaia di euro al netto di ripristini di valore per 20 migliaia di euro);
- variazioni positive riconducibile ai costi capitalizzati nel corso dell'esercizio principalmente sulle iniziative di sviluppo di Milanofiori Nord (937 migliaia di euro) e di Rozzano (38 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 predisposte da periti indipendenti) 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 1.165 migliaia di euro (1.401 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 419 migliaia di euro all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;
- per 376 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 274 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.

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 975 migliaia di euro (1.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e include i costi sostenuti nell'esercizio per lo sviluppo dei comparti di Milanofiori Nord ad Assago e Milanofiori Sud a Rozzano.

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 23.188 migliaia di euro (22.639 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	5.258	4.971
Energia elettrica ed altre utenze	3.441	3.885
Emolumenti ad amministratori e sindaci	3.391	3.265
Manutenzione immobili	1.962	2.290
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	1.817	2.090
Prestazioni varie da terzi	1.604	1.410
Spese pulizia	812	821
Assicurazioni e fideiussioni	709	677
Prestazioni revisione contabile	441	432
Servizio di sorveglianza	441	354
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	372	359
Costi per assistenza servizi informatici	321	270
Commissioni e spese di intermediazione	318	310
Spese condominiali e comprensoriali	320	290
Spese di quotazione in borsa	255	243
Commissioni e spese bancarie	251	222
Buoni pasto	226	202
Pubblicità e comunicazione	98	85
Spese di rappresentanza	89	73
Spese per operazioni doganali	74	70
Accantonamento per altri rischi ed oneri	34	(416)
Altri costi	954	736
TOTALE	**23.188**	**22.639**

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. Lo scorso esercizio la voce includeva 479 migliaia di euro relativi alla controllata All Events la cui attività di gestione in concessione del Palazzo dello Sport di Roma è terminata a fine 2024.

La voce "Energia elettrica ed altre utenze" mostra una riduzione principalmente riconducibile al termine dell'attività di All Events, come già indicato al precedente capoverso.

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

La riduzione dei costi di manutenzione degli immobili è principalmente attribuibile al Gruppo Forumnet, in parte anche in ragione del venir meno delle attività di All Events.

L'incremento delle "Prestazioni varie da terzi" è principalmente attribuibile ai servizi integrati per l'arte svolti da Open Care (in particolare, logistica per l'arte).

Le voci "Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria" si riferiscono all'attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

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

La voce "Accantonamenti (rilasci) per rischi ed oneri" dell'esercizio precedente si riferiva principalmente al rilascio di accantonamenti pregressi in ragione del venir meno di alcuni possibili oneri futuri di natura immobiliare.

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

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 229 migliaia di euro (179 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 13.698 migliaia di euro (13.245 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Salari e stipendi	9.943	9.357
Oneri sociali	3.130	2.996
Costi per TFR	571	508
Altri costi per il personale	54	384
TOTALE	**13.698**	**13.245**

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.
Nel periodo precedente gli altri costi per il personale includevano un accantonamento per un accordo transattivo verso un dipendente.
L'incremento rispetto al periodo precedente è dovuto principalmente a componenti retributive una tantum (premi, indennità,…) e al contributo dei lavoratori intermittenti.
Al 31 dicembre 2025 i dipendenti del Gruppo sono 304 (273 al 31 dicembre 2024).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Categoria:		
- dirigenti	14	14
- quadri	23	22
- impiegati	124	135
- operai	54	50
- contratti di scrittura teatrale stagionale	39	27
- contratti intermittenti	50	25
TOTALE	**304**	**273**

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 213, rispetto a 212 dell'esercizio precedente.

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 5.985 migliaia di euro (7.424 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ammortamento attività materiali	5.839	7.139
Ammortamento attività immateriali	146	185
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	0	100
TOTALE	**5.985**	**7.424**

Il decremento è principalmente attribuibile al completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti a Milanofiori Nord e del diritto d'uso derivante dal contratto di concessione del Palazzo dello Sport di Roma.

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 predisposte da periti indipendenti) 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. Una variazione di +/- 25 punti base dei tassi di attualizzazione (costo medio ponderato del capitale) utilizzati per la determinazione del valore recuperabile dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare avrebbe generato maggiori svalutazioni per 1 milione di euro ovvero minori svalutazioni/ripristini di valore per complessivi 0,6 milioni di euro.

10. Accantonamenti

La voce "Accantonamenti" evidenzia un valore positivo pari a 420 migliaia di euro ed è riconducibile al venir meno di possibili passività derivanti dal contenzioso della controllata All Events con Eur in ragione dell'accordo transattivo sottoscritto nel mese di dicembre 2025 (si veda la Relazione sulla gestione per maggiori informazioni).

11. Altri costi operativi

Ammontano a 2.744 migliaia di euro (3.873 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
IMU	2.394	2.426
Altre imposte e tasse	472	581
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	80	128
Svalutazione / (rilasci) per rischi e perdite su crediti	288	386
Altri oneri	282	460
Accantonamenti / (rilasci) per altri costi operativi	(772)	(108)
TOTALE	**2.744**	**3.873**

Il componente positivo di reddito evidenziato alla voce "Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi" si origina dalla revisione di stima di un accantonamento pregresso per possibili sopravvenienze passive derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

Il decremento delle voci "Altre imposte e tasse" include alcuni oneri riconducibili alla transazione con il Fondo Fleurs perfezionata nel corso dell'esercizio precedente e minori imposte di varia natura.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un saldo pari a 6.571 migliaia di euro rispetto a 4.408 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 e risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Fondo Fleurs	6.552	802
Koinetica	19	36
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	3.451
Immobiliare Cascina Concorezzo	0	160
Kolaze & Ghelon	0	(38)
Euromilano	0	7
Carroponte	0	(7)
Altre	0	(3)
TOTALE	**6.571**	**4.408**

L'importo di 6.552 migliaia di euro relativo al Fondo Fleurs include per 5.763 migliaia di euro la plusvalenza derivante dalla cessione a terzi di tutte le quote detenute nel fondo medesimo e, per la parte residua pari a 789 migliaia di euro, l'utile derivante dalla valutazione della partecipazione secondo il metodo del patrimonio netto fino alla data di cessione. Si rimanda alla Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

Nell'esercizio precedente, la voce includeva gli effetti economici positivi (3.451 migliaia di euro) derivanti dalla cessione a terzi di tutte le quote detenute nel Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare.

Con riferimento alla società Immobiliare Cascina Concorezzo, a seguito dell'acquisto di un'ulteriore 25% di interessenza, a partire dal quarto trimestre 2024 la società è oggetto di consolidamento integrale e non più consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.

Con riferimento, invece, alla società Euromilano, la partecipazione detenuta in quest'ultima è stata oggetto di cessione nel corso del secondo semestre 2024.
Infine, nel mese di novembre 2024, per la società Kolaze & Ghelon, si è conclusa la procedura di liquidazione.

13. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore netto negativo di 14 migliaia di euro (negativo per 21 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Rende One	(14)	(21)
TOTALE	**(14)**	**(21)**

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.

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 6.441 migliaia di euro (7.305 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	14	113
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	20	0
- proventi vari	441	503
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	**475**	**616**
Oneri finanziari:		
- Verso altri	(6.916)	(7.921)
TOTALE ONERI FINANZIARI	**(6.916)**	**(7.921)**
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	**(6.441)**	**(7.305)**

La voce “Proventi vari” si riferisce per 287 migliaia di euro agli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati (effetti economici positivi per 180 migliaia di euro nell’esercizio comparativo).
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

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 6.916 migliaia di euro (7.921 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. Il miglioramento è attribuibile alla riduzione dell’esposizione debitoria media rispetto all’esercizio precedente e alla riduzione dei tassi di interesse avvenuta nella prima parte dell’anno.

15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Imposte correnti	(1.237)	(938)
Imposte anticipate/differite	403	168
Imposte relative ad esercizi precedenti	1	21
Imposte	**(833)**	**(749)**

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

	31/12/2025	31/12/2024
Risultato prima delle imposte	**18.698**	**7.605**
Onere fiscale teorico (24%)	**4.488**	**1.825**
Effetti fiscali su differenze permanenti	(733)	(2.782)
Effetti fiscali su differenze temporanee	1.527	4.853
Riconoscimento beneficio da Consolidato fiscale	(5.354)	(4.098)
(Rilevazione)/Rilascio Imposte anticipate	(297)	(29)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	**(369)**	**(231)**
IRAP	1.203	1.001
Imposte esercizi precedenti	(1)	(21)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	**833**	**749**

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.

16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione		
di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	15.215.483	7.277.828
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	15.215.483	7.277.828
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	0,137	0,065
- Diluito	0,137	0,065

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 54.953 migliaia di euro (54.409 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2025	**118.168**	**45.012**	**20.126**	**183.306**
Incrementi	1.984	1.254	881	4.119
Decrementi	(77)	0	(273)	(350)
Riclassifiche	9	61	(70)	0
Al 31 dicembre 2025	**120.084**	**46.327**	**20.664**	**187.075**
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2025	**(69.183)**	**(40.887)**	**(18.527)**	**(128.597)**
Ammortamenti	(2.242)	(665)	(532)	(3.439)
Decrementi	0	0	214	214
Al 31 dicembre 2025	**(71.425)**	**(41.552)**	**(18.845)**	**(131.822)**
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2025	**(165)**	**(135)**	**0**	**(300)**
Al 31 dicembre 2025	**(165)**	**(135)**	**0**	**(300)**
Valore contabile				
All'1 gennaio 2025	**48.820**	**3.990**	**1.599**	**54.409**
Al 31 dicembre 2025	**48.494**	**4.640**	**1.819**	**54.953**

I terreni e fabbricati ed impianti e macchinari ammontano complessivamente a 53.134 migliaia di euro, ed includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 51.273 migliaia di euro che si riferiscono a:

- Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
  - immobile "Unipol Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 19.468 migliaia di euro);
  - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 771 migliaia di euro);
  - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 439 migliaia di euro).

- Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
  - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 12.016 migliaia di euro);
  - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 4.876 migliaia di euro);

- immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 422 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 2025 di 354 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 2025 di 11.926 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 2025 di 1.001 migliaia di euro).

- diritti d'uso relativo ai contratti di locazione pari a euro 869 migliaia di euro, il cui contratto di maggior rilevanza è il diritto d'uso degli spazi denominati "Carroponte" a Sesto San Giovanni (Milano) (valore netto contabile al 31 dicembre 2025 di 836 migliaia di euro), classificati nella voce "Terreni e Fabbricati".

- Migliorie pari a euro 992 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 2025	**27.049**	**6.045**	**4.930**	**38.024**
Incrementi	0	0	383	383
Decrementi	(74)	(1)	(160)	(235)
Al 31 dicembre 2025	**26.975**	**6.044**	**5.153**	**38.172**
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2025	**(14.305)**	**(5.936)**	**(4.352)**	**(24.593)**
Ammortamenti	(638)	(52)	(286)	(976)
Decrementi	0	1	150	151
Al 31 dicembre 2025	**(14.943)**	**(5.987)**	**(4.488)**	**(25.418)**
Valore contabile				
All'1 gennaio 2025	**12.744**	**109**	**578**	**13.431**
Al 31 dicembre 2025	**12.032**	**57**	**665**	**12.754**

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 nell'ambito delle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord.

18. Investimenti immobiliari

Ammontano a 105.197 migliaia di euro (107.089 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2025	**145.991**	**31.172**	**177.163**
Incrementi	508	0	508
Al 31 dicembre 2025	**146.499**	**31.172**	**177.671**
Ammortamenti accumulati			
All'1 gennaio 2025	**(38.186)**	**(25.510)**	**(63.696)**
Ammortamenti	(2.289)	(111)	(2.400)
Al 31 dicembre 2025	**(40.475)**	**(25.621)**	**(66.096)**
Svalutazioni			
All'1 gennaio 2025	**(6.376)**	**(2)**	**(6.378)**
Al 31 dicembre 2025	**(6.376)**	**(2)**	**(6.378)**
Valore contabile			
All'1 gennaio 2025	**101.429**	**5.660**	**107.089**
Al 31 dicembre 2025	**99.648**	**5.549**	**105.197**

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2025 è riportata nell'Allegato 1 (per un valore netto contabile di 105.197 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.

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 27.910 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 (25.591 migliaia di euro);
(ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.319 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, RYZE e KROLL, al 31 dicembre 2025 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 159 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 105 milioni di euro.

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)	28.384	3.486	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago) (***)	45.866	2.607	6%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) ***)	4.297	648	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.213	641	9%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.503	1.835	28%

(*) 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.

19. Attività immateriali

Ammontano a 132 migliaia di euro rispetto a 223 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al 31 dic. 2025	Valore al 31 dic. 2024	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2025	% di possesso 31 dic. 2024
Fondo Fleurs					
- Costo	0	7.514	(7.514)	0%	28%
- (quota parte degli utili post acq. E altre rettifiche)	0	397	(397)		
	0	7.911	(7.911)		
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.)	86	95	(9)		
	110	119	(9)		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	2	2	0		
Altre					
- Costo	31	18	13		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	31	18	13		
TOTALE	**143**	**8.050**	**(7.907)**		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2025 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	INDIRETTA
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

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 (**)	436	275	686	47
Jadas srl (**)	6	6	-	(3)

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.
(**) I dati al 31 dicembre 2025 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

21. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 170 migliaia di euro (80 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferisce alla partecipazione nella società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (per una quota di partecipazione del 3,56% del capitale sociale) e alla società Aetix (per una quota di partecipazione del 7,69% del capitale sociale sottoscritto). La variazione del periodo si riferisce all'investimento nella partecipazione Aetix per complessivi 90 migliaia di euro.

22. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 61 migliaia di euro (44 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	**31 dic. 2024**
Finanziamenti a collegate e joint ventures	322	304
(Fondo svalutazione crediti)	(261)	(260)
TOTALE	**61**	**44**

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.

23. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 1.505 migliaia di euro (2.132 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Crediti commerciali	3.263	3.959
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	375	358
Strumenti derivati	0	0
Altri crediti	360	1.097
(Fondo svalutazione crediti)	(2.493)	(3.282)
TOTALE	**1.505**	**2.132**

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 828 migliaia di euro (1.524 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 57 migliaia di euro a crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione, integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione
- a 303 migliaia di euro a depositi cauzionali.

24. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.375 migliaia di euro (1.632 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 17.508 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 15.115 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (62.979 migliaia di euro);
- per 2.393 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative al consolidato fiscale di gruppo e ad alcune società controllate (9.970 migliaia di euro).

ATTIVITA' CORRENTI

25. Rimanenze

Ammontano a 98.409 migliaia di euro (100.233 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) di cui 98.360 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2025 è riportato nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul fair value richiesta dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

Al 31 dicembre 2025 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, RYZE e KROLL, ammonta a 192 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 98 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2025 è attribuibile a:

- decrementi derivanti dalle cessioni per complessivi 1.694 migliaia di euro principalmente attribuibili alla cessione dell'immobile di Quartu Sant'Elena (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna (si rimanda alla Nota 1 ed alla relazione sulla gestione per maggiori informazioni);
- un decremento di 311 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 158 migliaia di euro al fine di riclassificare negli investimenti immobiliari alcuni costi capitalizzati;
- un incremento di 319 migliaia di euro per costi capitalizzati principalmente sulle aree di sviluppo Milanofiori Nord e Milanofiori Sud (975 migliaia di euro di produzione dell'esercizio al netto di 656 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti);
- un incremento di 20 migliaia di euro relativo al rilascio di svalutazioni immobiliari pregresse a seguito dell'adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.085 migliaia di euro (43.797 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	**43.797**
Svalutazioni	311
Rilasci	(20)
Utilizzi	(3)
Saldo al 31 dicembre 2025	**44.085**

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 18 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

27. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 10.427 migliaia di euro (12.296 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 5.429 migliaia di euro rispetto a 5.176 migliaia di euro al 31 dicembre 2024, la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	**5.176**
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	288
Utilizzi	(35)
Saldo al 31 dicembre 2025	**5.429**

28. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 3.891 migliaia di euro (7.548 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Crediti per IVA	40	42
Crediti tributari	488	1.550
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	72	87
altri crediti	489	2.470
ratei e risconti attivi	2.802	3.399
TOTALE	**3.891**	**7.548**

Nell'esercizio precedente la voce "altri crediti" includeva le disponibilità liquide vincolate relative a una quota del corrispettivo riguardante la cessione di via Darwin (1.600 migliaia di euro) e alla garanzia rilasciata all'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia (283 migliaia di euro). Entrambi gli importi sono stati incassati nel corso dell'esercizio.

I ratei e risconti attivi includono 2.037 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 43.

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.

29. Disponibilità liquide

Ammontano a 26.697 migliaia di euro (11.659 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Depositi bancari	26.611	11.473
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	86	186
TOTALE	**26.697**	**11.659**

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

Al 31 dicembre 2025 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 9 migliaia di euro (26 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Come descritto alla nota 33, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha creato una provvista finanziaria per un importo di 1.732 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR legato al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000.

PATRIMONIO NETTO

30. 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. 111.297.716 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Azioni proprie

Al 31 dicembre 2025 la Capogruppo non detiene azioni proprie (12.315.128 al 31 dicembre 2024). L'Assemblea straordinaria degli azionisti del 22 maggio 2025 ha infatti deliberato l'annullamento di n. 12.315.128 azioni proprie in portafoglio per un ammontare complessivo di 9.641 migliaia di euro. L'importo della riserva per azioni proprie in portafoglio è stato pertanto classificato a riduzione delle riserve di risultato. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2025 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2024).

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 15.644 migliaia di euro (negativo per 12.524 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). La variazione è attribuibile principalmente:

- all'incremento di 7.278 migliaia di euro derivante dal riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2024;
- alla riduzione per 9.641 migliaia di euro derivante dall'annullamento delle azioni proprie senza riduzione del capitale sociale come precedentemente indicato;
- alla diminuzione di 757 migliaia di euro conseguente la delibera di distribuzione di dividendi del 22 maggio 2025.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 258 migliaia di euro (negativo per 482 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 460 migliaia di euro (negativo per 497 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).
  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 202 migliaia di euro (positivo per 15 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

31. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 62.132 migliaia di euro (59.525 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 62.194 migliaia di euro (71.277 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Come riportato nella Relazione sulla gestione, nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo, nel mese di marzo 2025 è stato sottoscritto da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare un nuovo finanziamento ipotecario a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina) per 2.250 migliaia di euro, mentre nel mese di luglio 2025, la controllata H2C Gestioni ha sottoscritto un finanziamento di liquidità per 1.000 migliaia di euro finalizzato a completare la ristrutturazione dell'immobile dove svolge l'attività.

Al 31 dicembre 2025 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 21.290 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 4.490 migliaia di euro;

- per 17.919 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
  - scadenza: 2031
  - rimborso: 3.871 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2026, 3.998 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2027 e 13.921 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 1.117 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 a partire dall'esercizio in corso la posizione debitoria è soggetta al rischio di variabilità di tasso d'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 2025 il parametro "*Debt Service Covered 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 2026) una provvista di 1.732 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.

- per 6.474 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 3.165 migliaia di euro;

- per 5.348 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;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.696 migliaia di euro;

- per 3.658 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 2.824 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.

- per 2.795 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 1.486 migliaia di euro;

- per 2.056 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2040;
  - rimborso: 60 rate trimestrali posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 250 basis points;
  - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.584 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro.

- per 1.138 migliaia di euro ai finanziamenti erogati ad H2C Gestioni destinati a supportare gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento della struttura alberghiera. Le condizioni di tali finanziamenti sono le seguenti:
  - scadenza: 2029-2030;
  - 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 dei finanziamenti è garantito da fideiussione rilasciata dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per 1.700 migliaia di euro.

- per 745 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 436 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 335 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.

Al 31 dicembre 2025, a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere, sono iscritte ipoteche su immobili per circa 255.000 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	38	0	38	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a milanofior Nord, Assago	8.707	10.241	0	10.241	mutuo ipotecario	2026	covenant
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.319	587	1.616	2.203	leasing finanziario	2027	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.977	102	2.056	2.158	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	45.866	3.871	17.919	21.790	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.794						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	37.517	3.210	25.673	28.883	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.213	178	3.658	3.836	mutuo ipotecario	2039	
Forumnet spa	immobile " Forum" ad Assago	19.468	3.850	21.290	25.140	mutuo ipotecario	2031	covenant
			286	5.348	5.634	mutuo ipotecario	2032	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi a Milano	4.876	469	745	1.214	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano	12.016	452	6.474	6.926	mutuo ipotecario	2033	covenant
Varsity srl	Immobili a Milano	2.528	269	2.795	3.064	mutuo ipotecario	2034	

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

33. 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. 2025	31 dic. 2024
A. Disponibilità liquide	26.697	11.659
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	18	18
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	**26.715**	**11.677**
E. Debito finanziario corrente	39	33
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	26.740	29.296
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**26.779**	**29.329**
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	**64**	**17.652**
I. Debito finanziario non corrente	90.456	103.501
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	378	652
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	**90.834**	**104.153**
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	**90.898**	**121.805**
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	**90.916**	**119.940**
C. Altre attifvità finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(18)	(18)
C. Altre attifvità finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	0	1.883
M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	**90.898**	**121.805**

Si evidenzia che le Disponibilità liquide includono somme vincolate per 9 migliaia di euro.

Come descritto alla nota 29, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha vincolato 1.732 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:

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2024	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2025
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	33-40	93.480	(9.086)	(304)	0	407	84.497
Passività da leasing	35	39.350	(6.759)	0	0	147	32.738
Altre passività finanziarie	39	1.150	0	0	(284)	(28)	838
TOTALE		**133.980**	**(15.845)**	**(304)**	**(284)**	**526**	**118.073**

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un assorbimento cassa netto di 15.845 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.
La voce "Altre passività finanziarie" comprende principalmente gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000.

34. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 32.738 migliaia di euro (39.350 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 28.262 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 4.476 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 28.883 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.
  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 2025 di 13.578 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 2025 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 2.203 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 877 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 alla controllata Carroponte.
- per 51 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 48 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 676 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.

La variazione rispetto all'esercizio precedente comprende il pagamento da parte della controllata All Events di passività da leasing per complessivi 2.602 migliaia di euro in relazione alla sottoscrizione nel mese di dicembre 2025 di un accordo transattivo con Eur Spa per la definizione stragiudiziale della lite (2.219 migliaia di euro), e alla procedura di esecuzione pignoratizia dei conti correnti bancari avvenuta nel corso dell'anno (383 migliaia di euro).

35. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 2.417 migliaia di euro (4.289 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2025
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.439	-	(503)	936
Altri fondi	2.850	53	(1.422)	1.481
TOTALE	**4.289**	**53**	**(1.925)**	**2.417**

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati connessi ai contenziosi in essere.

Il decremento della voce "Altri fondi" è principalmente attribuibile a una revisione di stima di possibili sopravvenienze passive per imposte e tasse sui beni immobiliari ed al rilascio ed utilizzo di fondi costituiti in precedenti esercizi a seguito del perfezionamento di alcuni accordi transattivi nell'ambito di giudizi pendenti.

36. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.253 migliaia di euro (4.478 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2025.

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 2024	**4.478**
Accantonamenti	571
Oneri Finanziari	150
(Utili)/Perdite attuariali	(245)
TFR trasferito e utilizzato	(701)
Saldo al 31 dicembre 2025	**4.253**

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	**2025**	**2024**
Tasso annuo di attualizzazione	3,96%	3,38%
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%	26
Tasso di turnover - 1%	(29)
Tasso di inflazione + 0,25%	56
Tasso di inflazione - 0,25%	(55)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(73)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	76

- 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	347
Duration del piano medio	10,04

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	561
2	340
3	587
4	331
5	502

37. Passività per imposte differite

Ammontano a 15.669 migliaia di euro (16.310 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) 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.

38. Altre passività non correnti

Ammontano a 2.651 migliaia di euro (3.112 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 1.309 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.313 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 461 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) relativi alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 432 migliaia di euro (461 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo; a garanzia del pagamento del debito Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concesso in pegno le quote acquistate pari al 25% di partecipazione;
- per 400 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (661 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 20 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (112 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) riconducibili alla società controllata Bright.

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

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 22.303 migliaia di euro (22.203 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 22.265 migliaia di euro così dettagliata:

- 10.241 migliaia di euro (10.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo. Nel corso del mese di gennaio 2026, il finanziamento è stato rimborsato per complessivi 5 milioni di euro a seguito della cessione delle quote del Fondo Fleurs avvenuta nel mese di dicembre 2025. Milanofiori Sviluppo ha inoltre ottenuto dalla controparte bancaria una modifica delle principali condizioni contrattuali che prevedono, tra l'altro:
  - la rinuncia da parte dell'istituto di credito a richiedere il rimborso anticipato obbligatorio integrale del finanziamento con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs;
  - una proroga di due anni (nuova scadenza al 31 gennaio 2028) della durata del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro;
  - una revisione del tasso di interesse sulla base del tasso Euribor semestrale maggiorato di uno spread con base 250 bps e step-up semestrali fino a 340 bps;
  - una revisione del parametro Loan to Value che non dovrà mai essere superiore al 50%.
  - conferma della garanzia ipotecaria sull'area residua da sviluppare a Milanofiori Nord.

  Pertanto, le principali condizioni di tale finanziamento alla data di preparazione del presente bilancio sono le seguenti:
  - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2028.
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2026. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2026 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 delle quote del Fleurs al 31 dicembre di ogni anno. Al 31 dicembre 2025 il suddetto parametro risulta rispettato anche in ragione degli eventi successivi alla cessione delle quote del Fondo Fleurs che hanno previsto un rimborso parziale del debito e una modifica delle principali condizioni contrattuali.
  - 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 era previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, fossero essi dividendi o proventi da cessione, erano destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.
- 3.871 migliaia di euro (3.765 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 3.850 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) sull'immobile Unipol Forum a Assago (MI);
- 1.323 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);

- 866 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da Banca Nazionale del lavoro;
- 469 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;
- 452 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;
- 320 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve dei due finanziamenti contratti da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;
- 286 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso alla controllata Forumnet da BPM;
- 269 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);
- 102 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo erogato nel corso dell'esercizio alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina);
- 38 migliaia di euro (39 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) riferite alle quote esigibili entro l'esercizio successivo delle posizioni debitorie chirografarie della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.
  Per completezza di informativa si riepilogano nel seguito le principali condizioni contrattuali relative ai debiti chirografari in essere:
  - rimborso: 38 migliaia di euro nell'esercizio 2026;
  - 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.

La voce include infine ulteriori 38 migliaia di euro relativi a conti correnti passivi e interessi maturati e non ancora liquidati.

40. Debiti commerciali

Ammontano a 26.102 migliaia di euro (29.261 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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.
Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che i tempi di realizzo non sono al momento individuabili.

Al 31 dicembre 2025 risultano scadute posizioni per complessivi 3.044 migliaia di euro (252 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 2025 ammontano a circa 1.140 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

41. Debiti tributari

Ammontano a 3.227 migliaia di euro (1.900 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).
Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 1.246 migliaia di euro (374 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) al debito verso l'Erario per IVA;
- per 803 migliaia di euro (603 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi precedenti per 352 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013, 2014, 2019, 2020 e 2021 per 451 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 563 migliaia di euro (352 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per IRAP. Risultano rateizzati 1 migliaio di euro relativi all'IRAP degli anni precedenti;
- per 531 migliaia di euro (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 40 migliaia di euro (30 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 17 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi) e rateizzati per 11 migliaia di euro;
- per 30 euro (13 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per IRES;
- per 14 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 12 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione.

42. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a zero migliaia di euro (247 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

43. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 19.385 migliaia di euro rispetto a 18.231 migliaia di euro al 31 dicembre 2024.

La voce include ratei e risconti per 12.589 migliaia di euro (6.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) principalmente relativi:

- per 10.538 migliaia di euro (4.443 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) riconducibili al settore "Intrattenimento". Di tale importo (i) 7.025 migliaia di euro (961 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) si riferiscono principalmente a corrispettivi per l'utilizzo dell'Unipol Forum per l'evento Olimpico Milano Cortina 2026 incassati anticipatamente; (ii) 2.560 migliaia di euro (2.475 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ai corrispettivi legati al riaddebito alla Fondazione Milano Cortina 2026 dei costi per la preparazione l'allestimento dell'Unipol Forum per l'evento Olimpico;
- per 1.069 migliaia di euro (1.221 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare";
- per 973 migliaia di euro (922 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura".

Inoltre, la voce si riferisce:

- per 2.144 migliaia di euro (2.420 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso amministratori e sindaci;

- per 1.644 migliaia di euro (1.483 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 1.073 migliaia di euro (990 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 562 migliaia di euro (1.651 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 503 migliaia di euro (559 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 93 migliaia di euro al debito che la controllata Carroponte ha verso Hub Music;
- per 87 migliaia di euro (80 migliaia al 31 dicembre 2024) a debiti verso l'organismo di vigilanza;
- per 34 migliaia di euro (78 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per transazioni doganali differite relativi alla società GDA – Open Care Servizi;
- per 30 migliaia di euro (invariato al 31 dicembre 2024) alla quota esigibile entro l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;
- per 5 migliaia di euro (1.832 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

Lo scorso esercizio la voce includeva anche passività derivanti da corrispettivi sospensivamente condizionati nell'ambito della cessione di Via Darwin a Milano nel 2018 per 1.600 migliaia di euro e debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio derivanti da uno specifico accordo con un conduttore per 1.827 migliaia di euro.

44. 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 2025 e al 31 dicembre 2024.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	738	170	0	908	21-22-23
Crediti commerciali	11.255	0	0	11.255	23-27
Attività finanziarie correnti	490	18	0	508	26-28
Disponibilità liquide	26.697	0	0	26.697	29
Totale	**39.180**	**188**	**0**	**39.368**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Debiti verso banche M/LT	62.194	0	0	62.194	32
Debiti verso passività da leasing M/LT	28.262	0	0	28.262	34
Altre passività finanziarie	432	400	0	832	38
Debiti verso banche BT	22.303	0	0	22.303	39
Debiti verso passività da leasing	4.476	0	0	4.476	34
Debiti commerciali	26.102	0	0	26.102	40
Altre passività	3.589	0	0	3.589	38-43
Totale	**147.358**	**400**	**0**	**147.758**	

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	21-22-23
Crediti commerciali	12.820	0	0	12.820	23-27
Attività finanziarie correnti	2.531	17	0	2.548	26-28
Disponibilità liquide	11.659	0	0	11.659	29
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	32
Debiti verso passività da leasing M/LT	32.224	0	0	32.224	34
Altre passività finanziarie	461	661	0	1.122	38
Debiti verso banche BT	22.203	0	0	22.203	39
Debiti verso passività da leasing	7.126	0	0	7.126	34
Debiti commerciali	29.261	0	0	29.261	40
Altre passività	9.306	0	0	9.306	38-43
Totale	**171.858**	**661**	**0**	**172.519**	

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 2025	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	218	210	0	428	14
Attività al costo ammortizzato	47	0	0	47	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	0	71	71	14-30
Passività al costo ammortizzato	(6.916)	0	0	(6.916)	14
Totale	**(6.651)**	**210**	**71**	**(6.370)**	

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	14
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	0	71	71	14-30
Passività al costo ammortizzato	(7.921)	39	0	(7.882)	14
Totale	**(7.525)**	**220**	**71**	**(7.234)**	

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 1.653 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 2025 e al 31 dicembre 2024, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

Valori espressi in migliaia di euro

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2025				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	170	170
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	3	0	3
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(380)	0	(380)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
Totale	**0**	**(377)**	**170**	**(207)**

	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	(632)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
Totale	**0**	**(661)**	**80**	**(581)**

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 - 2025	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	84.497	39	25.675	53.394	18.000	**97.108**	32-39
Altre passività finanziarie	832	0	31	640	360	**1.031**	38
Debiti verso passività da leasing	32.738	0	5.671	31.048	0	**36.719**	34
Debiti commerciali	26.102	0	26.102	0	0	**26.102**	40
Altre passività	3.589	0	3.589	0	0	**3.589**	38-42-43
Totale	**147.758**	**39**	**61.068**	**85.082**	**18.360**	**164.549**	

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**	32-39
Altre passività finanziarie	1.150	0	60	240	420	**720**	38
Debiti verso passività da leasing	39.350	0	8.434	20.322	15.928	**44.684**	34
Debiti commerciali	29.261	0	29.261	0	0	**29.261**	40
Altre passività	9.278	0	9.278	0	0	**9.278**	38-42-43
Totale	**172.519**	**44**	**73.527**	**75.111**	**43.743**	**192.425**	

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 2025 e al 31 dicembre 2024, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2025	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	84.497	39	22.264	45.839	16.355	32-39
Altre passività finanziarie	832	0	0	539	293	38
Debiti verso passività da leasing	32.738	0	4.469	28.269	0	34
Debiti verso fornitori	26.102	0	26.102	0	0	40
Altre Passività	3.589	0	3.589	0	0	38-42-43
Totale	**147.758**	**39**	**56.424**	**74.647**	**16.648**	

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	32-39
Altre passività finanziarie	1.150	0	27	791	332	8
Debiti verso passività da leasing	39.350	0	7.043	16.659	15.648	34
Debiti verso fornitori	29.261	0	29.261	0	0	40
Altre Passività	9.278	0	9.278	0	0	38-42-43
Totale	**172.519**	**44**	**67.765**	**63.572**	**41.138**	

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
2025	(283)	283	0	0	(283)	283
2024	(244)	244	0	0	(244)	244

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 2025 ed al 31 dicembre 2024

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2025	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
Crediti					
Crediti commerciali	10.427	4.682	815	5.497	5.427
Crediti commerciali a MLT	828	0	0	0	2.435
Totale	**11.255**	**4.682**	**815**	**5.497**	**7.862**
Crediti finanziari					
Attività Finanziarie non correnti	908				
Attività Finanziarie correnti	508				
Disponibilità liquide	26.697				
Totale	**28.113**				

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.

45. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 15.330 migliaia di euro (16.849 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 12.860 migliaia di euro (13.912 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2024) a fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 917 migliaia di euro (748 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo verso Enti pubblici.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 109.360 migliaia di euro (117.864 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 24.488 migliaia di euro (28.740 migliaia al 31 dicembre 2024) e nel presente esercizio si riferiscono esclusivamente 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 che risulta invariato rispetto al 31 dicembre 2024.

46. Cessione del settore intrattenimento

Il 31 marzo 2026 Bastogi ha definito la cessione del settore operativo dell'Intrattenimento, facente capo alla controllata Forumnet Holding, per un corrispettivo di complessivi 114 milioni di euro sulla base della stima della situazione patrimoniale e finanziaria alla data del closing (l'importo

sarà soggetto ad aggiustamento sulla base della situazione a consuntivo). La cessione ha determinato nel bilancio consolidato un risultato positivo (al lordo dei relativi effetti fiscali che usufruiranno del regime di tassazione della participation exemption) per complessivi 76 milioni.
Riportiamo nel seguito sinteticamente la situazione patrimoniale e finanziaria stimata del Gruppo Forumnet Holding al 31 marzo 2026, con evidenza degli effetti economici della cessione (valori in milioni di euro).

Situazione patrimoniale e finanziaria stimata al 31 marzo 2026

Immobili, impianti e macchinari	21		
Altre attività non correnti	52		
Disponibilità liquide	9		
Altre attività correnti	6		
(Debiti verso banche e leasing)	(33)		
(Altre passività correnti e non correnti)	(19)		
Patrimonio netto stimato alla data di cessione		36	(A)
Prezzo di cessione		114	(B)
Costi di transazione		2	(C)
Plusvalenza ante imposte (B) - (A) - (C)		**76**	

Gli effetti finanziari netti dell'operazione sul bilancio consolidato sono stimati positivi per circa 89 milioni di euro, per effetto del deconsolidamento di una posizione finanziaria netta del Gruppo Forumnet verso il sistema creditizio di circa 24 milioni di euro.

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 2025 e 2024 sono di seguito riportati:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2025	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	60.386	0	127	127	0%
Proventi e altri ricavi	6.659	0	4	4	0%
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(1.010)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.165)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(975)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(23.188)	0	(3.758)	(3.758)	16%
Costi per godimento beni di terzi	(229)	0	(38)	(38)	17%
Costi per il personale	(13.698)	0	(1.823)	(1.823)	13%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.985)	0	0	0	0%
Accantonamenti	420	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.744)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	**18.471**	**0**	**(5.488)**	**(5.488)**	**(30%)**
Risultato da partecipazioni	6.571	6.571	0	6.571	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(14)	(14)	0	(14)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.441)	14	(1)	13	0%
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**18.587**	**6.571**	**(5.489)**	**1.082**	**0**
Imposte dell'esercizio	(833)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**17.754**	**6.571**	**(5.489)**	**1.082**	**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. 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	31 dic. 2025	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
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	54.953	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	105.197	0	0	0	0%
Attività immateriali	132	0	0	0	0%
Partecipazioni	313	143	170	313	100%
Crediti verso società correlate	61	0	61	61	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.505	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.375	0	0	0	0%
Totale	**163.536**	**143**	**231**	**374**	**0%**
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	98.409	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	18	0	0	0	0%
Crediti commerciali	10.427	0	101	101	1%
Altri crediti verso società correlate	1	0	1	1	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.891	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	26.697	0	0	0	0%
Totale	**139.443**	**0**	**102**	**102**	**0%**
TOTALE ATTIVITA'	**302.979**	**143**	**333**	**476**	**0%**

I crediti verso società correlate pari a 61 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 22.

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	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
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

		di cui parti correlate			
PASSIVITA'	**31 dic. 2025**	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(15.644)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(258)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	15.215	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	**49.908**	**0**	**0**	**0**	**0%**
Capitale e riserve di terzi	62.132	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**112.040**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	62.194	0	0	0	0%
Passività da leasing	28.262	0	17	17	0%
Fondi rischi ed oneri	2.417	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.253	0	907	907	21%
Passività per imposte differite	15.669	0	0	0	0%
Debiti verso parti correlate	0		0	0	0%
Altre passività non correnti	2.651	0	30	0	0%
Totale	**115.446**	**0**	**954**	**924**	**1%**
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	22.303	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.476	0	5	5	0%
Debiti commerciali	26.102	0	79	79	0%
Debiti tributari	3.227	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	19.385	0	2.705	2.705	14%
Totale	**75.493**	**0**	**2.789**	**2.789**	**4%**
TOTALE PASSIVITA'	**190.939**	**0**	**3.743**	**3.713**	**2%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**302.979**	**0**	**3.743**	**3.713**	**1%**

Valori espressi in migliaia di euro

		di cui parti correlate			
PASSIVITA'	**31 dic. 2024**	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale 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.

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	19.631	(16)	0%	3.715	349	9%
- di cui non ricorrente	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0*	*0%*
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	12.009	1.279	11%	(2.322)	789	-34%
- di cui non ricorrente	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0*	*0%*
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(16.602)	(757)	5%	(8.194)	(501)	6%
- 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

	2025	2024
Amministratori (*)	4.924	5.064
Sindaci	204	204
Totale compensi	**5.128**	**5.268**

(*) 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 in liquidazione 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 31/12/2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.364	32.609	9.958	9.355	(3.900)	60.386
Proventi e altri ricavi	5.408	1.208	65	157	(179)	6.659
di cui non ricorrenti	*3.148*	*0*	*0*	*0*	*0*	*3.148*
Variazione delle rimanenze	(1.008)	0	0	(2)	0	(1.010)
Costi per acquisto di beni	(14)	(376)	(82)	(698)	5	(1.165)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(975)	0	0	0	0	(975)
Altri costi per servizi	(6.154)	(11.729)	(3.397)	(4.601)	2.693	(23.188)
Costi per godimento beni di terzi	(28)	(115)	(71)	(1.395)	1.380	(229)
Costi per il personale	(2.142)	(4.726)	(2.492)	(4.352)	14	(13.698)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.002)	(1.964)	(793)	(226)	0	(5.985)
Accantonamenti		420	0	0	0	420
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	(1.250)	(787)	(457)	(237)	(13)	(2.744)
RISULTATO OPERATIVO	**3.199**	**14.540**	**2.731**	**(1.999)**	**0**	**18.471**
Risultato da partecipazioni	6.552	0	0	19	0	6.571
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(14)	0	0	0	0	(14)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.047)	253	(530)	(117)	0	(6.441)
di cui non ricorrenti	*27*	*0*	*0*	*0*	*0*	*27*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**3.690**	**14.793**	**2.201**	**(2.097)**	**0**	**18.587**
Imposte del'esercizio						(833)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						**17.754**

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	8.799	(3.663)	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	(5.552)	(12.251)	(3.046)	(4.318)	2.528	(22.639)
Costi per godimento beni di terzi	(20)	(79)	(83)	(1.304)	1.307	(179)
Costi per il personale	(2.029)	(4.763)	(2.263)	(4.204)	14	(13.245)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.842)	(2.639)	(747)	(298)	1	(7.525)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	(1.976)	(1.017)	(507)	(367)	(6)	(3.873)
RISULTATO OPERATIVO	**117**	**9.516**	**2.131**	**(1.241)**	**0**	**10.523**
Risultato da partecipazioni	4.417	0	0	(9)	0	4.408
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(21)	0	0	0	0	(21)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.316)	42	(744)	(287)	0	(7.305)
di cui non ricorrenti	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**(1.803)**	**9.558**	**1.387**	**(1.537)**	**0**	**7.605**
Imposte del'esercizio						(749)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						**6.856**

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 2025 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 2025

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	4.296	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	7.213	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	28.385	Porzione di medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	45.866	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 a Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)		
Societè Cueva Azul ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)		
Frigoriferi Milanesi srl	6.503	Porzione di immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)		
H2C Gestioni srl	960	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(1)		
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(1)		**158.848**
Palestro Nuova srl	628	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	16	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	543	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	27	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	197	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	98	Magazzino 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	558	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	524	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	92	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)		
Varsity srl	206	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)		
Varsity srl	253	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)		
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	**105.197**					**158.848**
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)		
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	1.650	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(4)		
Milanofiori 2000 srl	1.990	Immobile ad Assago	Trading	(1)		
Castello di Cassino srl	73	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)		**191.683**
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 (Milano)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori 2000 srl	496	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)		
Milanofiori Sviluppo srl	8.707	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori Sviluppo srl	4.302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)		
Immobiliare Cascina Concorezzo	3.803	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(1)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
Bastogi spa	210	Immobile denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)		
Infrafin srl	50.217	Area Milanofiori Sud a Rozzano	Sviluppo	(1)		
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "podere Muggiano", Milano	Sviluppo	(1)		
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	**98.360**					**191.683**
TOTALE GENERALE	**203.557**					**350.531**

Legenda:
(1) Perizia al 31 dicembre 2025
(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

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 2025.

2. Si attesta, inoltre, che

   2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025:
   - 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 2026

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 2025, 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 2025, 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.

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 156,5 milioni, nonché rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 98,4 milioni (di seguito, complessivamente, il "Portafoglio Immobiliare"). 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, 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 2025. Le note 17, 18 e 25 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli immobili strumentali, agli investimenti immobiliari, 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 2025, 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 2025 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 2025, 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 2025.

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, 28 aprile 2026



164° Esercizio

Bilancio separato
al 31 dicembre 2025

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2026)

BASTOGI S.p.A.

Conto economico *

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	793.556	716.990
Altri ricavi e proventi	2	22.648	834.834
Costi per servizi	3	(2.075.308)	(1.790.040)
Costi per godimento beni di terzi	4	(15.629)	(6.949)
Costi per il personale	5	(1.023.631)	(983.955)
Ammortamenti	6	(133.967)	(145.513)
Altri costi operativi	7	(63.147)	(191.409)
RISULTATO OPERATIVO		**(2.495.478)**	**(1.566.041)**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	275.785	1.570.236
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(218.448)	359.773
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	28.000	(33.330)
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(1.456.012)	(1.169.882)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**(3.866.153)**	**(839.244)**
Imposte dell'esercizio	12	1.042.950	957.505
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		**(2.823.203)**	**118.261**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		**(2.823.203)**	**118.261**

(*) 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 38

Conto economico complessivo

Descrizione	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Utile / (perdita) dell'esercizio	**(2.823.203)**	**118.261**
Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio		
Utili / (perdite) attuariali TFR	19.568	11.569
Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:	0	0
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	**19.568**	**11.569**
Totale Utili / (perdite) complessivi	**(2.803.635)**	**129.830**

Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2025

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2025	31 dic. 2024
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	520.382	625.894
Attività immateriali	14	1.253	2.362
Partecipazioni	15	185.901.210	180.536.364
Crediti verso società correlate	16	7.357.684	6.077.576
Altri crediti ed attività non correnti		515	515
Totale		**193.781.044**	**187.242.711**
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	18	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		355	355
Crediti commerciali	19	46.783	26.468
Crediti verso società correlate	20	16.269.746	16.196.657
Altri crediti ed attività correnti	21	120.658	1.025.825
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	22	982.004	327.278
Totale		**18.241.907**	**18.398.944**
TOTALE ATTIVITA'		**212.022.951**	**205.641.655**

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA'	Note	31 dic. 2025	31 dic. 2024
PATRIMONIO NETTO	23		
Capitale sociale		49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		0	(9.640.844)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		72.617	53.049
Riserve di risultato		80.383.853	90.663.260
Utile (perdita) dell'esercizio		(2.823.203)	118.261
PATRIMONIO NETTO		**128.228.282**	**131.788.741**
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	24	435.875	1.303.864
Passività da leasing	26	398.774	504.441
Fondi rischi ed oneri	27	1.892.842	2.391.913
Fondo trattamento di fine rapporto	28	367.757	432.736
Passività per imposte differite	29	15.322.383	12.474.219
Totale		**18.417.631**	**17.107.173**
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	30	868.393	1.377.695
Passività da leasing	26	165.263	361.828
Debiti commerciali	31	588.801	543.533
Debiti verso società correlate	32	61.192.252	52.827.356
Debiti tributari	33	1.315.347	430.293
Altri debiti e passività correnti	34	1.246.982	1.205.036
Totale		**65.377.038**	**56.745.741**
TOTALE PASSIVITA'		**83.794.669**	**73.852.914**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		**212.022.951**	**205.641.655**

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 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

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 2024	**49.116**	**(9.641)**	**1.479**	**90.781**	**53**	**131.788**
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(2.823)	20	(2.803)
Annullamento azioni proprie		9.641		(9.641)		
Dividendi distribuiti				(757)		(757)
Valori al 31 dicembre 2025	**49.116**	**0**	**1.479**	**77.560**	**73**	**128.228**

* La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto Finanziario *

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2025	31 dic. 2024
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(2.823)	118
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	8	(276)	(1.570)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	9	218	(360)
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipaioni	10	(28)	(32)
Proventi finanziari	11	(76)	0
Oneri finanziari	11	1.533	1.173
Imposte sul reddito	12	(1.043)	(958)
Ammortamenti e svalutazioni	6	134	146
Altre componenti non monetarie		51	(780)
Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante		***(2.310)***	***(2.263)***
Decremento (incremento) delle rimanenze		0	0
Variazione delle attività e delle passività correnti		1.651	(3.870)
di cui non ricorrenti		0	0
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		(110)	(1.074)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		***(769)***	***(7.207)***
Oneri finanziari corrisposti		(135)	(236)
Imposte sul reddito corrisposte		0	(1.821)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**(904)**	**(9.264)**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		0	(6)
correnti		(2.256)	2.026
Acquisizione ramo Sintesi per effetto scissione		0	0
Dividendi incassati		28	32
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**(2.228)**	**2.052**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari e leasing		(1.706)	(1.901)
Incremento (decremento) delle passività finanziarie			
Variazione delle altre attività / passività finanziarie IG		6.250	9.860
Dividendi pagati		(757)	(501)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**3.787**	**7.458**
Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione		**0**	**0**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide		**655**	**246**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		**327**	**81**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		**982**	**327**

(*) 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 38.

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. 2025	di cui parti correlate	31 dic. 2024	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	794	794	717	717
Proventi ed altri ricavi	23	7	835	7
Costi per servizi	(2.075)	(1.099)	(1.790)	(888)
Costi per godimento beni di terzi	(16)	(3)	(7)	(2)
Costi per il personale	(1.024)	(354)	(984)	(335)
Ammortamenti	(134)	0	(146)	0
Altri costi operativi	(63)	(15)	(191)	(18)
RISULTATO OPERATIVO	**(2.495)**	**(670)**	**(1.566)**	**(519)**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	276	276	1.570	1.570
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(218)	(218)	360	360
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	28	28	(33)	(33)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.457)	(1.335)	(1.170)	(928)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(3.866)**	**(1.919)**	**(839)**	**450**
Imposte dell'esercizio	1.043	0	957	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	**(2.823)**	**(1.919)**	**118**	**450**
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	**(2.823)**	**(1.919)**	**118**	**450**

Rendiconto finanziario
ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2025	di cui parti correlate	31 dic. 2024	di cui parti correlate
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.823)		118	
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	(276)	(276)	(1.570)	(1.570)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	218	218	(360)	(360)
Dividendi e altri proventi/oneri da partecipazioni	(28)	(28)	(32)	(51)
Proventi finanziari da attività di investimento	(76)	(76)	0	0
Oneri finanziari	1.533	1.410	1.173	882
Imposte sul reddito	(1.043)		(957)	
Ammortamenti e svalutazioni	134		146	
Altre componenti non monetarie	51		(780)	
Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante	***(2.310)***		***(2.262)***	
Variazione delle attività e delle passività correnti	1.651	308	(3.870)	(726)
di cui non ricorrente				
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	(110)	0	(1.075)	0
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	*(769)*	*308*	*(7.207)*	*(726)*
Oneri finanziari corrisposti	(135)		(236)	
Imposte sul reddito corrisposte	0		(1.821)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	**(904)**	**308**	**(9.264)**	**(726)**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	0		(6)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(2.256)	(2.256)	2.026	2.026
Dividendi incassati	28	28	32	32
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	**(2.228)**	**(2.228)**	**2.052**	**2.058**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(1.706)		(1.901)	
Variazione delle altre attività / passività finanziarie	6.250	6.250	9.860	
Dividendi pagati	(757)	(757)	(501)	(501)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	**3.787**	**5.493**	**7.458**	**(501)**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide	**655**		**246**	
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	**327**		**81**	
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	**982**		**327**	

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.

Alla fine del mese di marzo 2026 Bastogi ha ceduto la partecipazione detenuta in Forumnet Holding S.p.A. a Live Nation, principale operatore mondiale nel settore dell’intrattenimento dal vivo. Per maggiori informazioni sui fatti di rilievo dell’esercizio si veda la Relazione sulla gestione.

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 2025.

Principi contabili più significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l’esercizio 2025 (“bilancio d’esercizio”) 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 2025 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 d’esercizio al 31 dicembre 2025.

La pubblicazione del presente bilancio d’esercizio di Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 14 aprile 2026.

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 2025 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 2025 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 2025-2027 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", RYZE S.p.A. – di seguito "RYZE" 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 6,03% 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 2025 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 si conferma l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario. Gli sviluppi dei conflitti attualmente in corso, l'evoluzione delle tensioni presenti in maniera diffusa a livello internazionale (recentemente culminate con l'escalation in Iran) e l'aumento delle frizioni commerciali hanno infatti determinato una persistente volatilità di numerosi dati macroeconomici, dei prezzi dell'energia e delle materie prime, interruzioni nelle catene di approvvigionamento e cambiamenti nei modelli di commercio globale con potenziali implicazioni dirette sull'informativa finanziaria. 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 2025

Nulla da segnalare ad oggi quanto applicabile alle operazioni 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 2025

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata da Bastogi S.p.A. al 31 dicembre 2025.

- Il 30 maggio 2025 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. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio di Bastogi S.p.A. dall'adozione di tale emendamento.

- 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. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio dall'adozione di tale emendamento.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

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 9 aprile 2025 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).

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 di Bastogi S.p.A..

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	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	157.000				125.310
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	157.000	2.797		135.563	192.000
Giulio Ferrari (4)	Vice Presidente	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	42.000				394.274
Azario Benedetta (5)	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	7.000	2.139		75.695	26.205
Marchesoni Maria Adele	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	7.000			9.000	-
Nyquist Anna Elisabet	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	7.000			8.000	-
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	7.000			1.000	-

(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.
(4) Il Vice Presidente Giulio Ferrari ha rinunciato a compensi da Società controllate maturati nell'anno corrente per un importo complessivo di 61.918 euro.
(5) Il Consigliere Benedetta Azario in base ad intese di riversamento dei compensi con Bastogi, riversa a favore di quest'ultima i compensi da Società controllate per un importo complessivo di 26.205 euro. Il Consigliere Benedetta Azario ha rinunciato a compensi da Società controllate maturati nell'anno corrente per un importo complessivo di 12.107 euro

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica	Da soc. controllate
Roberto Castoldi	Presidente del Collegio	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	20.000	18.500
Ambrogio Brambilla	Sindaco Effettivo	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	15.000	41.500
Valentina Consonni	Sindaco Effettivo	01/01/2025 - 31/12/2025	31/12/2026	15.000	22.548

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 2025 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 2025.

Commento dei prospetti contabili

Conto economico

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 794 migliaia di euro (717 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 23 migliaia di euro (835 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono principalmente relativi a insussistenze di passività.

3. Costi per servizi

Ammontano a 2.075 migliaia di euro (1.790 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Prestazioni varie da terzi	711	532
Compensi Amministratori e Sindaci	418	444
Contratti assistenza EDP	170	102
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	128	134
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	120	120
Compensi società di revisione	120	119
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	53	48
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	44	46
Contributo vigilanza CONSOB	43	42
Assicurazioni	32	38
Utenze	14	16
Commissioni bancarie	12	13
Spese pulizia	11	11
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	11	10
Spese viaggio e di rappresentanza	0	1
Altri servizi vari	188	114
TOTALE	**2.075**	**1.790**

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 423 migliaia di euro (372 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e 129 migliaia di euro (116 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.
L'incremento di tale voce è inoltre relativo per 133 migliaia di euro a costi per servizi di "Data room virtuale" a supporto dell'operazione di vendita della partecipazione Forumnet Holding S.p.A., perfezionatasi nel marzo 2026.

4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 16 migliaia di euro (7 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono principalmente relativi a noleggi di macchine per ufficio.

5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.024 migliaia di euro (984 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Stipendi	728	708
Oneri sociali	244	228
Trattamento di fine rapporto	50	47
Altri costi per il personale	2	1
TOTALE	**1.024**	**984**

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 2025 risultano in carico 10 dipendenti (12 al 31 dicembre 2024) e sono così ripartiti:

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Categoria:		
- dirigenti	3	2
- quadri	1	2
- impiegati	6	8
TOTALE	**10**	**12**

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 11 (invariato rispetto al 31 dicembre 2024).

6. Ammortamenti

Ammontano a 134 migliaia di euro (146 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono ad attività immateriali per 1 migliaia di euro (3 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e attività materiali per 133 migliaia di euro (143 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

7. Altri costi operativi

Ammontano a 63 migliaia di euro (191 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Imposte e tasse	38	37
Altri oneri	25	66
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	0	88
TOTALE	**63**	**191**

8. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Ammontano a 276 migliaia di euro (1.570 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Svalutazioni di partecipazioni		
Società controllate:		
Cascina Sant'Alberto Srl	(236)	(254)
H2C Srl in liquidazione	(8)	(4)
Muggiana Srl	(14)	(19)
Palestro Nuova Srl	0	(41)
Porta Ticinese Srl	(19)	(8)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(38)	(49)
World Trade Center Srl	(21)	(46)
	(336)	**(421)**
Ripristini di valore di partecipazioni		
Società controllate:		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	224	1.794
Open Care Spa	380	197
Palestro Nuova Srl	8	0
	612	**1.991**
TOTALE	**276**	**1.570**

I ripristini e le riduzioni di valore delle partecipazioni sono stati effettuati principalmente in ragione dei risultati economici della società partecipate.

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 negativa per 218 migliaia di euro (positiva per 360 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) così dettagliate:

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Svalutazioni di crediti finanziari		
Società controllate:		
- Camabo srl	(218)	360
TOTALE	**(218)**	**360**

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 positivo della voce, pari a 28 migliaia di euro (negativo per 33 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), è rappresentato dai dividendi ricevuti dalla società collegata Koinetica.

11. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 1.457 migliaia di euro (1.170 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi		
Oneri finanziari	(123)	(242)
	(123)	**(242)**
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	76	3
Oneri finanziari	(1.410)	(931)
	(1.334)	**(928)**
TOTALE	**(1.457)**	**(1.170)**

La voce “Oneri finanziari verso terzi” si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (103 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. 2025	31 dic. 2024
Camabo srl	28	3
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	48	0
	76	**3**
Forumnet Spa	(1.374)	(883)
Varsity Srl	(27)	(33)
Muggiana Srl	(9)	(15)
TOTALE	**(1.410)**	**(931)**

12. Imposte dell’esercizio

La voce “Imposte dell’esercizio” evidenzia un valore positivo di 1.043 migliaia di euro (positivo di 957 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). 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. 2025	31 dic. 2024
Risultato prima delle imposte	**(3.866)**	**(839)**
Onere fiscale teorico	**(928)**	**(201)**
Effetti fiscali su differenze permanenti	**(93)**	**(663)**
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	**1.021**	**863**
Beneficio da consolidato fiscale	**1.027**	**959**
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	**1.027**	**958**
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	16	(1)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	**1.043**	**957**

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 2025	**829**	**138**	**751**	**1.718**
Incrementi	0	0	28	**28**
Decrementi	0	0	(33)	**(33)**
Al 31 dicembre 2025	**829**	**138**	**745**	**1.712**
Ammortamenti accumulati				
All' 1 gennaio 2025	**(303)**	**(131)**	**(658)**	**(1.092)**
Ammortamenti dell'anno	(105)	(2)	(25)	**(132)**
Decrementi	0	0	33	**33**
Al 31 dicembre 2025	**(408)**	**(133)**	**(651)**	**(1.192)**
Valore netto contabile				
All' 1 gennaio 2025	**526**	**7**	**93**	**626**
Al 31 dicembre 2025	**421**	**5**	**94**	**520**

(*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

Gli incrementi/decrementi dell'anno sono sostanzialmente riconducibili alla contabilizzazione dei 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 2025	**734**	**0**	**129**	**863**
Incrementi	0	0	26	26
Decrementi	0	0	(33)	(33)
Al 31 dicembre 2025	**734**	**0**	**122**	**856**
Ammortamenti accumulati				
All' 1 gennaio 2025	**(208)**	**0**	**(86)**	**(294)**
Ammortamenti del periodo	(105)	0	(23)	(128)
Decrementi	0	0	33	33
Al 31 dicembre 2025	**(313)**	**0**	**(76)**	**(389)**
Valore contabile				
All' 1 gennaio 2025	**526**	**0**	**43**	**569**
Al 31 dicembre 2025	**421**	**0**	**45**	**466**

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 1 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 31/12/2024	Incr. (decr.) Costo	Incr. (decr.) Fondo Svalutaz.	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2025
IMPRESE CONTROLLATE									
All Events spa	0	0	0	4.466	0	0	4.466	0	4.466
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	130.643	(47.824)	82.819	0	0	224	130.643	(47.600)	83.043
Camabo srl	50.646	0	50.646	0	0	0	50.646	0	50.646
Cascina Sant'Alberto srl	1.133	(1.071)	62	570	0	(236)	1.703	(1.307)	396
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
Muggiana srl	7.200	(397)	6.803	0	0	(14)	7.200	(411)	6.789
Open Care spa	12.806	(10.972)	1.834	0	0	380	12.806	(10.592)	2.214
Palestro Nuova srl	745	(655)	90	0	0	8	745	(647)	98
Porta Ticinese srl	1.533	(1.473)	60	15	0	(19)	1.548	(1.492)	56
Società Agricola Sant'Alberto srl	528	(311)	217	0	0	(38)	528	(349)	179
Varsity srl	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	868	(701)	167	30	0	(21)	898	(722)	176
	249.994	**(69.483)**	**180.512**	**5.081**	**0**	**284**	**255.076**	**(69.199)**	**185.877**
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	**250.018**	**(69.483)**	**180.536**	**5.081**	**0**	**284**	**255.100**	**(69.199)**	**185.901**

Come descritto alla Nota 8, la gestione delle partecipazioni ha generato ripristini netti per complessivi 276 migliaia di euro che possono essere dettagliati come segue:

- 284 migliaia di euro ripristini netti del valore delle partecipazioni come dettagliato nella tabella sopra riportata;
- 3 migliaia di euro relativi all'accantonamento al "Fondo rischi per partecipazioni" (di cui alla Nota 27);
- 5 migliaia di euro relativi 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-25	Risultato dell' esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-24	Risultato dell' esercizio	% di possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Imprese controllate										
All Events spa	Assago	700.000	4.413	311	700.000	4.102	239	100,00%	100,00%	4.466
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	114.515	95.203	(4.345)	114.515	99.525	(1.326)	50,057%	50,057%	83.043
Camabo srl	Milano	48.450	92.597	(108)	48.450	92.705	(153)	51,00%	51,00%	50.646
Cascina Sant'Alberto srl	Milano	10	20	(312)	10	(238)	(331)	100,00%	100,00%	396
DueB srl	Milano	10	63	1	10	62	5	50,00%	50,00%	5
Forumnet Holding spa	Milano	2.500	2.276	(337)	2.500	2.613	(389)	100,00%	100,00%	15.273
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	50	5.265	1.425	50	3.840	1.010	100,00%	100,00%	21.174
H2C srl in liquidazione	Milano	8.600	(15.326)	(11)	8.600	(15.315)	(10)	100,00%	100,00%	0
Muggiana srl	Milano	3.000	11.251	(34)	3.000	11.285	(43)	60,00%	60,00%	6.789
Open Care spa	Milano	120	1.279	380	120	899	162	100,00%	100,00%	2.214
Palestro Nuova srl	Milano	10	52	10	10	42	(46)	100,00%	100,00%	98
Porta Ticinese srl	Milano	31	26	(21)	31	33	(11)	100,00%	100,00%	56
Società Agricola Sant'Alberto srl	Milano	25	55	(39)	25	93	(62)	100,00%	100,00%	179
Varsity srl	Milano	15	193	(104)	15	297	(94)	100,00%	100,00%	1.362
W.T.C. - World Trade Center Italy srl	Milano	52	72	(27)	52	69	(64)	100,00%	100,00%	176
										185.877
Imprese collegate										
Koinetica S.r.l.	Milano	50	276	47	50	299	91	40,00%	40,00%	24
										24
Totale valore attribuito in bilancio										**185.901**

I dati al 31 dicembre 2025 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.
I dati al 31 dicembre 2024 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

Nel mese di dicembre 2025 è stato acquistato il 100% del capitale sociale della società All Events Spa dalla controllata Forumnet Spa per un corrispettivo di 4.466 migliaia di euro, inclusivo dei costi accessori.

Gli altri incrementi sono principalmente riconducibili a rinunce di crediti verso le società controllate.

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 (36.160 migliaia di euro) utilizzata nella predisposizione del bilancio consolidato.

16. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 7.358 migliaia di euro (6.078 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Crediti di natura finanziaria verso società controllate		
- H2C srl in liquidazione	13.412	13.412
- Camabo srl	6.360	4.602
- Varsity srl	2.598	2.884
- Palestro Nuova srl	665	635
- Porta Ticinese srl	378	395
- Cascina Sant'Alberto srl	162	193
- Società Agricola Sant'Alberto srl	76	35
- WTC World Trade Center Italy srl	29	25
(Fondo svalutazione crediti v/Camabo)	(2.911)	(2.692)
(Fondo svalutazione crediti v/H2C in liquidazione)	(13.411)	(13.411)
Totale crediti di natura finanziaria	**7.358**	**6.078**

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. 2024	Incr (decr) crediti finanziari	Altri movimenti Riclassifiche	Incr (decr) Fondo svalutaz.	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2025
- Camabo srl	4.603	(2.692)	1.911	1.757	0	(218)	6.360	(2.910)	3.450
- Cascina Sant'Alberto srl	193	0	193	539	(570)	0	162	0	162
- H2C srl in liquidazione	13.412	(13.411)	0	0	0	0	13.412	(13.411)	0
- Palestro Nuova srl	635	0	635	30	0	0	665	0	665
- Porta Ticinese srl	395	0	395	(2)	(15)	0	378	0	378
- Società Agricola Sant'Alberto srl	35	0	35	41	0	0	76	0	76
- Varsity srl	2.884	0	2.884	(235)	(51)	0	2.598	0	2.598
- WTC World Trade Center Italy srl	25	0	25	34	(30)	0	29	0	29
TOTALE	**22.182**	**(16.103)**	**6.078**	**2.164**	**(666)**	**(218)**	**23.680**	**(16.321)**	**7.358**

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 8.939 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 2.145 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

18. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2024) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
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 47 migliaia di euro (26 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 15 migliaia di euro invariato rispetto all'esercizio precedente. L'incremento è rappresentato da un credito incassato nel gennaio 2026.

20. Crediti verso società correlate

Ammontano a 16.270 migliaia di euro (16.197 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

Crediti verso controllate	**31 dic. 2025**	**31 dic. 2024**
per fatture emesse e fatture da emettere		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.336	846
Open Care spa	210	212
Forumnet Holding srl	193	182
Milanofiori 2000 srl	75	46
H2C srl in liquidazione	68	61
Dueb srl	55	51
GDA Open Care Servizi srl	52	45
Camabo srl	48	0
Frigoriferi Milanesi srl	40	33
Forumnet spa	36	52
H2C Gestioni srl	22	31
Forum s.s.d.r.l.	20	15
Open Care Art Advisory srl	15	12
All Events spa	13	10
Compagnia della Rancia srl	13	0
Milanofiori Sviluppo srl	11	9
Infrafin srl	10	0
Cascina Sant'Alberto srl	10	9
Bright srl	8	0
Brioschi Gestioni srl	4	8
Varie	21	36
totale per fatture emesse e fatture da emettere	***2.260***	***1.656***
per liquidazioni IVA		
Forumnet spa	1.314	379
Frigoriferi Milanesi srl	942	916
Varsity srl	883	785
H2C srl in liquidazione	824	825
GDA Open Care Servizi srl	253	260
Brioschi Gestioni srl	155	160
Maimai srl	21	24
Open Care Art Advisory srl	16	15
Open Care spa	0	126
Compagnia della Rancia srl	0	52
totale per liquidazioni IVA	***4.408***	***3.542***
per consolidato fiscale		
Forumnet spa	3.528	2.993
Frigoriferi Milanesi srl	1.470	1.113
Milanofiori 2000 srl	1.346	905
Varsity srl	868	852
Milanofiori Sviluppo srl	624	741
L'Orologio	622	0
GDA Open Care Servizi srl	298	261
Infrafin srl	294	299
H2C Gestioni srl	263	149
Maimai srl	132	114
All Events srl	114	114
Carroponte srl	111	111
Camabo srl	109	109
Compagnia della Rancia srl	85	19
Open Care Art Advisory srl	43	46
DueB srl	43	38
WTC Trade Center Italy srl	17	17
S'isca Manna srl	16	17
Palestro Nuova srl	15	15
Varie Societa'	12	12
totale per consolidato fiscale	***10.010***	***7.925***
per dividendi	***0***	***3.684***
per conti correnti di finanziamento		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	***486***	***279***
Fondo svalutazione crediti	***(894)***	***(889)***
TOTALE	**16.270**	**16.197**

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 al 31 dicembre 2024 si azzerano a seguito del pagamento degli stessi nel mese di maggio 2025 da parte della controllata Forumnet Holding.

I crediti relativi al rapporto di conto corrente verso la società Brioschi Sviluppo Immobiliare per 486 migliaia di euro (279 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

Il fondo svalutazione crediti per 894 migliaia di euro (889 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C Srl in liquidazione. La movimentazione del "fondo svalutazione crediti" nel corso dell'esercizio 2025 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-24	Incrementi	Decrementi	31-dic-25
Svalutazione crediti:				
H2C Srl in liquidazione	889	5	0	894
TOTALE	**889**	**5**	**0**	**894**

21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 121 migliaia di euro (1.026 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Crediti in contenzioso	279	274
Ratei e risconti attivi	60	75
Altri crediti	46	65
Erario per crediti d'imposta a rimborso	10	10
Erario per altri crediti	5	45
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(279)	(279)
Erario per crediti IRES	0	836
TOTALE	**121**	**1.026**

La voce "Erario per crediti IRES" si decrementa a seguito di utilizzo di tale importo tramite compensazione in F24 per il pagamento di debiti tributari.

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

22. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 982 migliaia di euro (327 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Depositi bancari di c/c	979	323
Denaro e valori in cassa	3	4
TOTALE	**982**	**327**

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 22 maggio 2025, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, deliberando di:

- destinare il 5% degli utili dell'esercizio pari ad euro 118.261 a riserva legale per un importo pari a euro 5.913;

- 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 112.348,00 e parziale utilizzo della riserva utili portati a nuovo per euro 644.476,00 e quindi per complessivi euro 756.824,00.

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	0				
Riserva legale	3.803	**B**			
Riserva da fusione/scissione	76.580	**A B C**	76.580	32.981	
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	**A B C**	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	73				
Utili portati a nuovo	0	**A B C**	0	3.707	11.778
Utili (perdite) dell'esercizio	(2.823)				
	128.228		**78.059**	36.688	11.778

Legenda
A per aumento di capitale
B per copertura perdite
C per distribuzione ai soci

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2025 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 111.297.716 azioni ordinarie prive di valore nominale (n. 123.612.844 azioni al 31 dicembre 2024).

Azioni proprie

Al 31 dicembre 2025 la società non detiene azioni proprie (12.315.128 al 31 dicembre 2024). L'Assemblea straordinaria degli azionisti del 22 maggio 2025 ha infatti deliberato l'annullamento di n. 12.315.125 azioni proprie in portafoglio per un ammontare complessivo di 9.641 migliaia di euro senza alcuna riduzione del capitale sociale. L'importo della riserva per azioni proprie in portafoglio è stato pertanto classificato a riduzione delle riserve di risultato. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2025 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2024).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo pari a 73 migliaia di euro (53 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 3.803 migliaia di euro (3.798 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2024);
- la riserva di fusione/scissione per complessivi 76.580 migliaia di euro (76.703 al 31 dicembre 2024);
- gli utili a nuovo si azzerano (10.162 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a seguito dell'operazione di annullamento delle azioni proprie in portafoglio per 9.518 migliaia di euro e per 757 migliaia di euro all'operazione di distribuzione dei dividendi.

Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 436 migliaia di euro (1.304 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio del finanziamento in essere:

- per 436 migliaia di euro alla quota esigibile oltre 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 2025 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2025	31 dic. 2024
A. Disponibilità liquide	982	327
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Crediti correnti	28	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	**1.010**	**327**
E. Debito finanziario corrente	0	0
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	53.899	46.958
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**53.899**	**46.958**
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	**52.889**	**46.631**
I. Debito finanziario non corrente	835	1.808
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	**835**	**1.808**
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	**53.724**	**48.439**
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	**886**	**3.221**
C. Crediti correnti (crediti verso imprese controllate)	(28)	
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente (debiti verso imprese controllate)	52.866	45.218
M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	**53.724**	**48.439**

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. 2024	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2025
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	24-30	2.682	(1.375)	0	0	(2)	1.305
Debiti per leasing finanziari	26	866	(331)	0	0	29	564
Altre passività finanziarie	33	45.218	6.250	0	0	1.398	52.866
TOTALE		**48.766**	**4.544**	**0**	**0**	**10.608**	**65.647**

26. **Passività da leasing**

Ammontano complessivamente a 564 migliaia di euro (866 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 399 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 165 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2025 è relativo:

- per 503 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 50 migliaia di euro ai diritti d'uso relativi a contratti di locazione di autovetture siglati da Bastogi;
- per 11 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 1.893 migliaia di euro (2.392 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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-24	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31-dic-25
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.428	1	(503)	0	926
Fondo per rischi partecipazioni	964	3	0	0	967
TOTALE	**2.392**	**4**	**(503)**	**0**	**1.893**

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.

L'incremento del "Fondo per rischi partecipazioni" è relativo all'accantonamento effettuato per la controllata H2C in liquidazione (di cui alla Nota 15 Partecipazioni).

28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2025 ed ammonta a 368 migliaia di euro (433 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2025 è stata la seguente:

Saldo al 31 dicembre 2024	**433**
TFR accantonato	50
(Utili) / Perdite attuariali	(19)
Utilizzi ed altre variazioni	(96)
Saldo al 31 dicembre 2025	**368**

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	2025	2024
Tasso annuo di attualizzazione	3,96%	3,38%
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%	3
Tasso di turnover - 1%	(2)
Tasso di inflazione + 0,25%	5
Tasso di inflazione - 0,25%	(5)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(8)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	8

- 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	20
Duration media del piano	11,1

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	38
2	13
3	13
4	14
5	15

29. Passività per imposte differite

Ammontano a 15.322 migliaia di euro (12.474 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2024	**12.474**
Incrementi / (decrementi) dell'esercizio	2.848
Saldo al 31 dicembre 2025	**15.322**

Passività correnti

30. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 868 migliaia di euro (1.378 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferisce principalmente per 866 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio del finanziamento in essere con la Banca Nazionale del Lavoro.

Si precisa che nel mese di aprile la società ha estinto il finanziamento acceso con la Banca Unicredit a seguito di versamento dell'ultima rata prevista.

Per maggiori dettagli circa il finanziamento BNL si rimanda alla nota 24 "Debiti verso banche".

31. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 589 migliaia di euro (544 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 252 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 61.192 migliaia di euro (52.827 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Debiti verso controllate		
per fatture ricevute e fatture da ricevere		
Forumnet spa	4.526	249
Open Care spa	1.874	1.722
DueB srl	290	390
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	161	0
WTC World Trade Center Italy srl	111	111
Varsity srl	11	86
Frigoriferi Milanesi srl	0	40
altre società controllate	8	4
Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere	**6.981**	**2.602**
per conto corrente di finanziamento		
Forumnet spa	46.869	44.278
Frigoriferi Milanesi srl	867	8
GDA Open Care Servizi srl	358	357
Open Care spa	195	303
Muggiana srl	112	154
Forumnet Holding spa	0	118
Totale per conto corrente di finanziamento	**48.401**	**45.218**
per liquidazioni IVA		
Infrafin srl	710	557
H2C Gestioni srl	526	279
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	466	231
Milanofiori Sviluppo srl	307	189
All Events srl	266	166
Milanofiori 2000 srl	236	37
Forumnet Holding spa	128	157
Palestro Nuova srl	96	91
Società Agricola Sant'Alberto srl	88	79
Cascina Sant'Alberto srl	70	64
Carroponte srl	58	46
Lenta Ginestra srl	57	23
L'Orologio srl	47	10
S'Isca Manna srl	34	11
Bright srl	30	13
Castello di Cassino srl	21	13
Camabo srl	12	0
Porta Ticinese srl	10	0
Open Care spa	9	0
altre società controllate	19	30
Totale per liquidazioni IVA	**3.190**	**1.996**
per consolidato fiscale		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.146	924
Open Care spa	300	318
Forumnet Holding spa	171	1.768
altre società controllate	3	1
Totale per consolidato fiscale	**2.620**	**3.011**
TOTALE	**61.192**	**52.827**

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 1.315 migliaia di euro (430 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Debiti per IVA di Gruppo	1.235	371
Debiti per ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	50	59
Debiti per IRES	30	0
TOTALE	**1.315**	**430**

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".

Non esistono debiti tributari con scadenza superiore a 5 anni.

34. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 1.247 migliaia di euro (1.205 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Debiti vs Amministratori e Sindaci	752	690
Debiti vs dipendenti	154	159
Debiti vs Istituti previdenziali	94	94
Risconti passivi	6	7
Debiti diversi	241	255
TOTALE	**1.247**	**1.205**

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 2025 e al 31 dicembre 2024.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	Note
Crediti commerciali	47	0	0	47	19
Crediti verso società correlate	23.628	0	0	23.628	16-20
Attività Finanziarie correnti	33	0	0	33	21
Disponibilità liquide	982	0	0	982	22
Totale	**24.690**	**0**	**0**	**24.690**	

Finanziari - Passività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	Note
Debiti verso banche MLT	436	0	0	436	24
Debiti verso passività da leasing MLT	399	0	0	399	26
Debiti verso banche BT	868	0	0	868	30
Debiti verso passività da leasing BT	165	0	0	165	26
Debiti verso fornitori	589	0	0	589	31
Debiti verso società correlate	61.192	0	0	61.192	32
Totale	**63.649**	**0**	**0**	**63.649**	

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**	

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 2025	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	(1.457)	0	0	0	**(1.457)**	11
Totale	**(1.457)**	**0**	**0**	**0**	**(1.457)**	

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	(1.170)	0	0	0	**(1.170)**	11
Totale	**(1.170)**	**0**	**0**	**0**	**(1.170)**	

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.

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 - 2025	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	1.304	0	922	447	0	**1.369**	24-31
Debiti verso passività da leasing	564	0	187	436	0	**623**	26
Debiti verso fornitori	589	0	589	0	0	**589**	31
Debiti verso società correlate	61.192	0	61.192	0	0	**61.192**	32
Totale	**63.649**	**0**	**62.890**	**883**	**0**	**63.773**	

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**	

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 2025, al 31 dicembre 2024.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2025	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	1.304	0	868	436	0	24-30
Debiti verso passività da leasing	564	0	161	403	0	26
Debiti verso fornitori	589	0	589	0	0	31
Debiti verso società correlate	61.192	0	61.192	0	0	32
Totale	**63.649**	**-**	**62.810**	**839**	**-**	

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	272	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**	**-**	**55.020**	**1.897**	**3**	

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
2025	(6)	6	0	0	(6)	6
2024	(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 2025, al 31 dicembre 2024.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2025	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
Crediti					
Crediti commerciali	47	22	40	62	15
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	**47**	**22**	**40**	**62**	**15**
Crediti finanziari					
Attività Finanziarie non correnti	0				
Attività Finanziarie correnti	33				
Crediti verso società correlate	23.628				
Disponibilità liquide	982				
Totale	**24.643**				
Totale crediti	**24.690**				

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**				

36. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

Garanzie prestate

Il saldo per 86.412 migliaia di euro (88.654 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), 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 2025 pari a 25.140 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 2025 pari a 6.888 migliaia di euro);
- 8.054 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 2022, 2023 e 2024;
- 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 2025 pari a 3.099 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 2025 pari a 1.204 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 2025 pari a 5.633 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. Cessione della partecipazione in Forumnet Holding S.p.A.

Il 31 marzo 2026 Bastogi ha definito la cessione della controllata Forumnet Holding S.p.A. per un corrispettivo di complessivi 114 milioni di euro sulla base della stima della situazione patrimoniale e finanziaria alla data del closing (l'importo sarà soggetto ad aggiustamento sulla base della situazione a consuntivo). La cessione ha determinato nel bilancio d'esercizio un risultato positivo (al lordo dei relativi effetti fiscali che usufruiranno del regime di tassazione della participation exemption) per complessivi 97 milioni, che può essere dettagliato come segue (valori in milioni di euro):

Prezzo di cessione	114
(Valore contabile partecipazione in Forumnet Holding S.p.A.)	(15)
(Costi accessori)	(2)
Plusvalenza ante imposte	**97**

Gli effetti finanziari netti dell'operazione nel bilancio d'esercizio di Bastogi sono stimati positivi per circa 65 milioni, anche in ragione della compensazione finanziaria con le posizioni debitorie nette di Bastogi verso il gruppo Forumnet pari a circa 47 milioni di euro.

38. 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 2025 e 2024 sono riportati di seguito:

Conto economico

		Valori espressi in migliaia di euro				
		di cui parti correlate				
CONTO ECONOMICO	**31 dic. 2025**	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	794	794	0	0	794	100%
Altri ricavi e proventi	23	7	0	0	7	30%
Costi per servizi	(2.075)	(624)	0	(475)	(1.099)	53%
Costi per godimento beni di terzi	(16)	(3)	0	0	(3)	19%
Costi per il personale	(1.024)	(1)	0	(353)	(354)	35%
Ammortamenti e svalutazioni	(134)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(63)	(15)	0	0	(15)	24%
RISULTATO OPERATIVO	**(2.495)**	**158**	**0**	**(828)**	**(670)**	**27%**
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	276	276	0	0	276	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(218)	(218)	0	0	(218)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	28	28	0	0	28	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.457)	(1.335)	0	0	(1.335)	92%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(3.866)**	**(1.091)**	**0**	**(828)**	**(1.919)**	**50%**
Imposte dell'esercizio	1.043	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	**(2.823)**	**(1.091)**	**0**	**(828)**	**(1.919)**	**68%**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**(2.823)**	**(1.091)**	**0**	**(828)**	**(1.919)**	**68%**

						Valori espressi in migliaia di euro
						di cui parti correlate
CONTO ECONOMICO	**31 dic. 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%
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%**
		0				
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**118**	**1.271**	**0**	**(821)**	**450**	**381%**

Situazione patrimoniale e finanziaria

						di cui parti correlate
ATTIVITA'	**31 dic. 2025**	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	520	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	1	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	185.901	185.877	24	0	185.901	100%
Crediti verso società correlate	7.358	7.358	0	0	7.358	100%
Altri crediti ed attività non correnti	1	0	0	0	0	0%
Totale	**193.781**	**193.235**	**24**	**0**	**193.259**	**100%**
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	47	0	0	27	27	100%
Altri crediti verso società correlate	16.270	16.270	0	0	16.270	100%
Altri crediti ed attività correnti	121	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	982	0	0	0	0	0%
Totale	**18.242**	**16.270**	**0**	**27**	**16.297**	**89%**
TOTALE ATTIVITA'	**212.023**	**209.505**	**24**	**27**	**209.556**	**99%**

						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
				di cui parti correlate	
PASSIVITA'	**31 dic. 2025**	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	0	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	73	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	80.383	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	(2.823)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**128.228**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	436	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	399	365	0	8	373	93%
Fondi rischi ed oneri	1.893	966	0	0	966	51%
Fondo trattamento di fine rapporto	368	0	0	130	130	35%
Passività per imposte differite	15.322	0	0	0	0	0%
Totale	**18.418**	**1.331**	**0**	**138**	**1.469**	**0%**
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	868	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	165	138	0	2	140	85%
Debiti commerciali	589	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	61.193	61.193	0	0	61.193	100%
Debiti tributari	1.315	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	1.247	0	0	850	850	68%
Totale	**65.377**	**61.331**	**0**	**852**	**62.183**	**95%**
TOTALE PASSIVITA'	**83.795**	**62.662**	**0**	**990**	**63.652**	**76%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**212.023**	**62.662**	**0**	**990**	**63.652**	**30%**

						Valori espressi in migliaia di euro
					di cui parti correlate	
PASSIVITA'	**31 dic. 2024**	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

RENDICONTO FINANZIARIO	**31 dic.2025**	di cui parti correlate	Incidenza %	**31 dic.2024**	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(904)	308	-34%	(9.264)	(726)	8%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(2.228)	(2.228)	100%	2.052	2.058	100%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	3.787	5.493	145%	7.458	(501)	-7%

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. 2025	**31 dic. 2024**
Amministratori (*)	511	596
Sindaci	50	50
TOTALE COMPENSI	**561**	**646**

(*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2025 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 (invariato rispetto al 31 dicembre 2024).

39. Eventi successivi

Si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

40. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2025 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 2025 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 2025
Revisione contabile				
	Deloitte & Touche Spa	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	**[1]**	120
	Deloitte & Touche Spa	Società controllate	**[1]**	321
Totale				**441**

[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 2025.

2. Si attesta, inoltre, che

   2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025:
   - 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 2026

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 2025, 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 2025, 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.

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 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 185,9 milioni. Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, gli Amministratori verificano l'esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le suddette partecipazioni e, ove presenti, ne determinano il 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 2025. 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 2025, 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 2025 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 2025, 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 2025.

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, 28 aprile 2026

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).

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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 2025 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. In data 22 maggio 2025, l'assemblea degli Azionisti ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 ed ha deliberato l'annullamento, senza riduzione del capitale sociale, delle 12.315.128 azioni proprie Bastogi.

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.

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.

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 Emittenti 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 dell'emittente non ha rilasciato pareri allo stesso attribuiti ai sensi di legge.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza nell'anno 2025 è stata svolta in numero di dieci riunioni collegiali.

Il Collegio nel corso dell'anno 2025 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 sei.

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 ha anche partecipato all'assemblea degli Azionisti tenutasi in data 22 maggio 2025.

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 2025 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 cinque. Il Collegio è stato informato che il Comitato Nomine e remunerazioni si è riunito una sola volta nel corso dell'esercizio 2025 al fine di redigere la relazione annuale sull'attività svolta.

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'Organismo di Vigilanza 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 Rischi e Sostenibilità, 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.

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 Rischi e Sostenibilità 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*.

Tale Piano di Audit è stato poi prorogato a tutto il 2025 al fine di completare le attività originariamente previste, tenuto conto delle attività svolte "extra Piano". Il Collegio sindacale prende atto della proposta avanzata dall'*Internal Audit* di redazione di un nuovo Piano una volta concluso l'aggiornamento dell'analisi dei rischi del Gruppo.

Il Collegio rileva che dalla Relazione annuale dell'*Internal Audit*, redatta ai sensi dell'art. 6.36.b) del Codice di *Corporate Governance*, non sono emerse criticità tali da evidenziare elementi di inadeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato, tenuto conto del contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale, sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test* di *impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2025, 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.

Nel corso dell'esercizio il Collegio non ha effettuato segnalazioni al Consiglio di Amministrazione ai

sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.lgs 12/1/2019 n°14 e non sono pervenute segnalazioni da parte di creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies D.lgs. 12/1/2019 n°14, né da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, né da parte di banche o intermediari finanziari ex art.25-decies D.lgs. 12/01/2019 n°14.
L'Amministratore delegato ed il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 154 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

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*.
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, nella riunione del Consiglio tenutasi in data 27 febbraio 2025 e, da ultimo, nella riunione del 26 marzo 2026.

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 annualmente (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 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.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato Nomine e Remunerazioni, 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 2025 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 2025 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 2025, 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 2025, sia con riferimento all'emittente nel suo complesso, sia con riferimento alle singole aree di *business*, in presenza dei risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti alla data di redazione del bilancio e dei flussi di cassa previsti 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 2025, 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 2025 che evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 2.823.203, né motivi ostativi alla proposta di:

- rinviare a nuovo la perdita d'esercizio;
- distribuire ai soci un dividendo unitario di euro 0,0135 per ogni azione in circolazione avente diritto al pagamento del dividendo, pari a complessivi euro 1.502.519,17, mediante parziale utilizzo, per pari importo, della riserva da fusione e scissione pari a euro 76.580.292,96.

Milano, 28 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

Dottor Roberto Castoldi

Dottor Ambrogio Brambilla

Dottoressa Valentina Consonni

AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria in prima convocazione, per il giorno 22 maggio 2026, alle ore 14.00, e in seconda convocazione, per il giorno 23 maggio 2026, 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

1. **Bilancio al 31 dicembre 2025.**
   - 1.a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, 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.

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. 111.297.716 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto.

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 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 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

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 2026*" 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 2026 (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 2026 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 2026*" 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 2026*". 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".