



## **164° Esercizio**

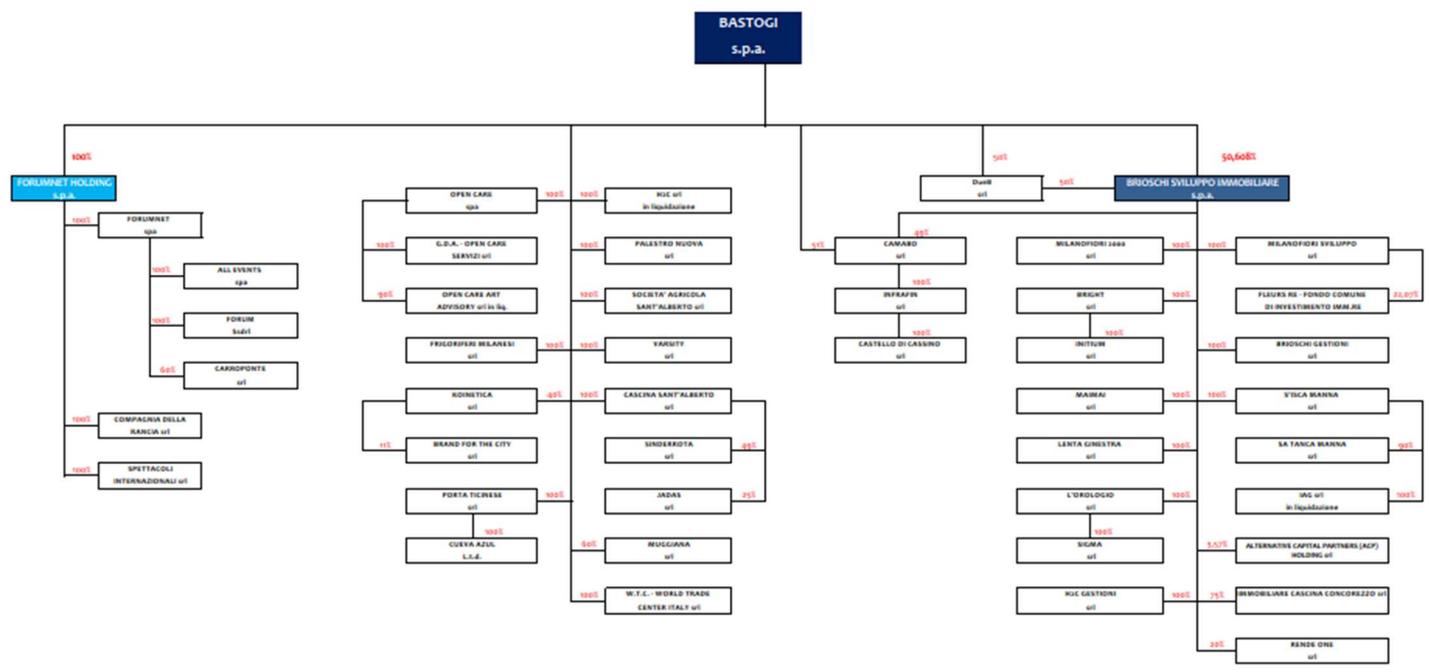
### **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 26 settembre 2025)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag.	3
<b>Organi di amministrazione e controllo</b>	pag.	4
<b>Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	8
Settori operativi	pag.	10
Indicatori Alternativi di Performance	pag.	15
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	17
Fatti di rilievo del periodo	pag.	18
Eventi successivi al 30 giugno 2025	pag.	19
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	19
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	20
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	20
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025</b>		
Conto economico consolidato	pag.	32
Conto economico complessivo consolidato	pag.	33
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	34
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	36
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	37
Note esplicative	pag.	39
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	82
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	83
Relazione della Società di Revisione	pag.	84

# Struttura del gruppo



## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### 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	Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso* Riccardo Lambri

\* Nomina con delibera assembleare del 22 maggio 2025

### SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

#### Disclaimer

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

# RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

## Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla CONSOB, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2025”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”).

## Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2025

### Andamento gestionale del Gruppo Bastogi nel primo semestre del 2025

Nel corso del primo semestre 2025 le attività del Gruppo nell’ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con le attese ad eccezione del comparto dell’intrattenimento nel quale i risultati sono stati decisamente superiori alle aspettative.

Nel corso del periodo in esame il settore dell’intrattenimento ha evidenziato un incremento dei ricavi delle vendite di 0,7 milioni di euro rispetto al 30 giugno 2024 (escludendo i ricavi della controllata All Events al 30 giugno 2024, che ha di fatto terminato l’attività a fine 2024, l’incremento dei ricavi delle vendite è pari a 2,4 milioni di euro), il margine operativo lordo è aumentato di 1,4 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio precedente.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

Con riferimento al comparto Sud dell’area di Rozzano di proprietà della controllata Infrafin, nel mese di gennaio 2025 è terminato il periodo di esclusiva con F.C.

Internazionale Milano S.p.A per la verifica della fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie. Successivamente è stato concesso un nuovo diritto di esclusiva, terminato il 31 marzo 2025, a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale. Allo stato attuale Infracin sta interloquendo con nuovi operatori interessati allo sviluppo sull'area del complesso terziario digitale, e dunque proseguendo con le attività già avviate relativamente alla richiesta di connessione elettrica e all'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Per quanto riguarda l'area Nord del comparto, il 22 luglio 2025 Infracin ha 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 proseguite nel corso del periodo in esame le valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, sulla base di una sentenza della Corte d'Appello del 29 ottobre 2024, 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), riconosciute dalla Corte d'appello di Milano 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. 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, anche considerata la difficoltà di impugnare in sede di legittimità la valutazione equitativa del danno, pur ritenuta non condivisibile. 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.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, nel corso del primo semestre 2025 le diverse attività hanno evidenziato complessivamente una performance operativa positiva in miglioramento.

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

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite nel corso del semestre in esame 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.

Inoltre, 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 un importo di 1,6 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2025 è pari a 9,1 milioni di euro rispetto a 8,9 milioni di euro al 30 giugno 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile al positivo andamento del settore dell'intrattenimento, che ha incrementato il margine operativo lordo di 1,4 milioni di euro, mentre il comparto

immobiliare ha registrato una riduzione del margine operativo di 1,1 milioni di euro – al netto delle componenti positive non ricorrenti pari a 3,2 milioni di euro – per effetto dei minori ricavi derivanti dai diritti di esclusiva dell’area di Rozzano e di alcuni proventi derivanti dal rilascio di accantonamenti pregressi contabilizzati nel primo semestre del 2024. Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1,3 milioni di euro, passando da 4,3 milioni al 30 giugno 2024 a 3 milioni di euro al 30 giugno 2025, principalmente per effetto del 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.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 3,4 milioni di euro rispetto a 3,5 milioni di euro al 30 giugno 2024.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 0,5 milioni di euro rispetto a 0,6 milioni di euro al 30 giugno 2024, riflette principalmente gli effetti economici della valutazione della partecipazione nel Fondo Fleurs.

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 1,5 milioni di euro, è dunque positivo di 4,7 milioni di euro rispetto a 2,2 milioni di euro al 30 giugno 2024.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2025 ammonta a 39,2 milioni di euro rispetto a 35,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024. L’incremento è attribuibile all’utile complessivo del periodo di spettanza del Gruppo al netto dei dividendi deliberati nel mese di maggio 2025.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2025 è pari a 112,7 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 oltre che, nell’ambito del settore immobiliare, all’incasso della somma riconosciuta a titolo di risarcimento danni per il mancato sgombero dell’immobile di via Watteau a Milano.

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	0	0
Ricavi da affitti e servizi	29.135	28.049
Altri ricavi	1.191	1.665
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>30.326</b>	<b>29.714</b>
Costo degli immobili venduti	0	0
Costi per servizi	(11.720)	(11.707)
Costi del personale	(6.849)	(6.872)
Altri costi operativi	(2.612)	(2.250)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>9.145</b>	<b>8.885</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.982)	(4.322)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>6.163</b>	<b>4.563</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	523	568
Risultato della gestione finanziaria	(3.409)	(3.497)
Proventi/oneri non ricorrenti	3.175	0
Imposte	(1.510)	(558)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>4.942</b>	<b>1.076</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	116	108
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>5.058</b>	<b>1.184</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	4.687	2.236

(\*) include anche la svalutazione dei beni in rimanenza

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Immobili, impianti e macchinari	53.496	54.409
Investimenti immobiliari	106.168	107.089
Avviamento ed altre attività immateriali	168	223
Partecipazioni	8.001	8.130
Rimanenze	100.336	100.233
Altre attività correnti e non correnti	18.786	21.787
(Altre passività correnti e non correnti)	(75.194)	(77.180)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>211.761</b>	<b>214.691</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>39.156</b>	<b>35.226</b>
Capitale e riserve di terzi	59.897	59.525
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>99.053</b>	<b>94.751</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(12.266)	(11.659)
Crediti finanziari correnti	(1.883)	(1.883)
Debiti verso banche	21.917	22.203
Debiti da leasing	6.645	7.126
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>14.413</b>	<b>15.787</b>
Debiti verso banche	67.447	71.277
Debiti da leasing	30.259	32.224
Altre passività finanziarie	589	652
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>98.295</b>	<b>104.153</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>112.708</b>	<b>119.940</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>211.761</b>	<b>214.691</b>

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa al 30 giugno 2025, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2024:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(569)	(327)
Debiti verso banche	869	1.304
Passività da leasing	442	504
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>742</b>	<b>1.481</b>
Debiti verso banche	867	1.378
Passività da leasing	367	362
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>1.234</b>	<b>1.740</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.976</b>	<b>3.221</b>

## Settori di attività

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2025
Ricavi da affitti e servizi	5.698	15.783	4.841	4.763	(1.950)	29.135
Altri ricavi	536	636	46	58	(85)	1.191
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.234</b>	<b>16.419</b>	<b>4.887</b>	<b>4.821</b>	<b>(2.035)</b>	<b>30.326</b>
Costi per servizi	(3.246)	(5.718)	(1.770)	(2.309)	1.323	(11.720)
Costi del personale	(1.119)	(2.331)	(1.162)	(2.237)	0	(6.849)
Altri costi operativi	(913)	(773)	(346)	(1.292)	712	(2.612)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>956</b>	<b>7.597</b>	<b>1.609</b>	<b>(1.017)</b>	<b>0</b>	<b>9.145</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(1.474)	(960)	(397)	(151)	0	(2.982)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(518)</b>	<b>6.637</b>	<b>1.212</b>	<b>(1.168)</b>	<b>0</b>	<b>6.163</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	518	0	0	5	0	523
Risultato della gestione finanziaria	(3.049)	133	(287)	(206)	0	(3.409)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	3.175	0	0	0	0	3.175
<b>Utile/(perdita) di periodo ante imposte</b>	<b>126</b>	<b>6.770</b>	<b>925</b>	<b>(1.369)</b>	<b>0</b>	<b>6.452</b>
Imposte						(1.510)
<b>Utile/(perdita) di periodo</b>						<b>4.942</b>

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

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

## Immobiliare

Nel settore immobiliare Bastogi opera principalmente tramite il Gruppo Brioschi (detenuto al 50,608%).

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

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp (di cui 61.000 mq circa detenuti dal Gruppo come investimenti immobiliari) e sono in corso valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa.

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

Tramite la società Infracin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l. (a sua volta partecipata per il 49% da Brioschi e per il 51% da Bastogi), il Gruppo detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 mq nel Comune di Rozzano, dove si prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda. In detto ambito, nel corso del mese di marzo 2024 è divenuta efficace la variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rozzano, 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.

Da un punto di vista urbanistico l'area risulta pertanto suddivisa nei settori nord ("PA – Assago Sud") e sud (AT1 -- Città Nuova) con potenzialità edificatorie rispettivamente di 96.000 mq e 214.000 mq di superficie lorda.

Con riferimento al settore nord del comparto, nel corso del 2022, Infracin aveva inizialmente presentato un Piano Integrato d'Intervento ("PII") (con potenzialità edificatorie in linea con quelle successivamente previste dalla variante al PGT), avviando tutte le procedure previste per l'approvazione (Valutazione Ambientale Strategica "VAS", Valutazione di Impatto Ambientale "VIA", Bilancio delle diffusività territoriali).

Al fine di evitare interferenze con lo sviluppo del settore sud del comparto, nel mese di luglio 2025, Infracin ha deciso di ritirare il PII. Pertanto, l'area nord del comparto rimane attualmente in attesa di progettazione e soggetta alle previsioni del PGT stesso.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nel corso degli ultimi due anni Infracin ha concretamente verificato la possibilità di realizzare sull'area alcune delle tipologie di funzioni urbanistiche non tradizionali previste dalla variante al PGT, concedendo periodi di esclusiva prima a F.C. Internazionale Milano per la realizzazione di uno stadio, e successivamente a un primario operatore internazionale per la realizzazione di un grande complesso terziario digitale. Alla data della presente relazione i vari accordi di esclusiva sono giunti a scadenza e Infracin sta proseguendo le attività già avviate relativamente alla richiesta di connessione elettrica e all'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

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

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2025 un margine operativo lordo di 1 milione di euro rispetto a 2 milioni di euro del semestre chiuso al 30 giugno 2024 che beneficiava di maggiori ricavi derivanti dai diritti di esclusiva dell'area di Rozzano e di alcuni proventi derivanti dal rilascio di accantonamenti pregressi.

Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1 milioni di euro, passando da 2,5 milioni al 30 giugno 2024 a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2025, principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 3 milioni di euro sostanzialmente in linea con i dati al 30 giugno 2024.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 0,5 milioni di euro riflette principalmente gli effetti economici della valutazione della partecipazione nel Fondo Fleurs.

I proventi non ricorrenti ammontano a 3,2 milioni di euro e 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 occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque positivo di 0,1 milioni di euro rispetto a una perdita di 2,8 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

### Intrattenimento

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

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

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Unipol Forum e Teatro Repower di Milano) e strutture pubbliche in concessione (l'area Carroponete a Sesto San Giovanni tramite la controllata Carroponete (di cui detiene il 60%) e il Teatro Nicola Vaccaj a Tolentino tramite la controllata Compagnia della Rancia).

Fino alla fine del mese di novembre 2024 il Gruppo Forumnet ha anche gestito, tramite la controllata All Events, la concessione del Palazzo dello Sport di Roma.

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.

Nel corso del primo semestre dell'anno il *settore dell'Intrattenimento* ha consuntivato ricavi delle vendite per 15,8 milioni di euro rispetto a 15,1 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente che includeva 1,7 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 dai proventi legati alla titolazione del Forum di Assago, ha permesso di migliorare il margine operativo lordo di 1,4 milioni di euro, attestandosi a 7,6 milioni di euro. Gli ammortamenti si riducono di 0,4 milioni di euro passando da 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2024 a 1 milione di euro al 30 giugno 2025 principalmente per il completamento dell'ammortamento del diritto d'uso derivante dalla concessione del Palazzo dello Sport di Roma conclusasi a fine 2024. Il risultato ante imposte del settore è dunque positivo di 6,8 milioni di euro rispetto a 4,8 milioni di euro al 30 giugno 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, e includono la gestione degli immobili di proprietà della società Frigoriferi Milanesi tra i quali il Palazzo del Ghiaccio e i servizi offerti da Open Care per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte.

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

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

Da un punto di vista economico, il settore Arte e Cultura ha registrato ricavi per 4,8 milioni di euro al 30 giugno 2025 rispetto a 4,6 milioni di euro al 30 giugno 2024.

L'incremento è principalmente attribuibile alle attività dei servizi integrati per l'arte svolte da Open Care (nel semestre in esame principalmente trasporti per l'arte). Il margine operativo lordo al 30 giugno 2025 è sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente (positivo di 1,6 milioni di euro). Il risultato ante imposte del settore migliora di 0,1 milioni di euro (0,9 milioni di euro rispetto a 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2024) grazie a una riduzione del passivo della gestione finanziaria.

### Altre attività

Nel corso del primo semestre 2025 le altre attività hanno registrato ricavi delle vendite complessivamente pari a 4,8 milioni di euro rispetto a 4,5 milioni di euro al 30 giugno 2024. L'incremento è principalmente attribuibile al positivo andamento dell'attività alberghiera. Il margine operativo lordo è invece negativo di 1 milione di euro rispetto a un valore negativo di 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2024. Il miglioramento di margine operativo lordo dell'attività alberghiera (+0,1 milioni di euro) è stato infatti più che compensato dalle altre attività minori. Infine, il risultato ante imposte delle altre attività è negativo di 1,4 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1,1 milioni di euro al 30 giugno 2024 in ragione di maggiori ammortamenti e oneri finanziari principalmente riconducibili all'attività alberghiera.

## Indicatori Alternativi di Performance

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli indicatori di natura economica:

- Margine operativo lordo
- Margine operativo netto

Per le definizioni di tali IAP, delle componenti che li costituiscono, delle basi di calcolo adottate e delle modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Conto economico consolidato riclassificato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2025”.

Per quanto riguarda gli aspetti patrimoniali e finanziari:

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

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

Per le definizioni, le componenti che li costituiscono, la base di calcolo adottata e le modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda il paragrafo “Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2025”.

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

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

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto, oltre a quanto descritto nel seguito si faccia riferimento anche al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2025”, il tutto da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024.

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

In detto ambito, gli Amministratori di Brioschi Sviluppo Immobiliare hanno elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2025 e 2026, anche in considerazione di una diversa tempistica di realizzazione per talune cessioni di asset. Tale piano prevede significative cessioni di asset per oltre 30 milioni di euro, per le quali sono in corso interlocuzioni con primari operatori, da perfezionare entro la fine del primo semestre del 2026. I proventi delle cessioni verranno utilizzati per rimborsare circa 18 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, principalmente riconducibile al rimborso di quote capitale e interessi degli altri finanziamenti in essere.

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

Gli Amministratori, in base alle risultanze del menzionato piano finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti nei diversi settori in cui il Gruppo opera, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, delle disponibilità liquide che alla data di riferimento ammontano a 12,3 milioni di euro, ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato abbreviato di Bastogi al 30 giugno 2025.

Peraltro, anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari stimati nei diversi settori di attività, i significativi investimenti previsti lungo l'orizzonte previsionale (1 luglio 2025 – 31 dicembre 2026) potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati riducendo così l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità la cui cessione, al momento indicata solo limitatamente nei piani aziendali, potrebbe anch'essa soddisfare eventuali fabbisogni. Ed infine, il Gruppo ha consolidate relazioni con il sistema finanziario che potrebbero permettere di rimodulare e assorbire eventuali momentanei fabbisogni.

## Fatti di rilievo del periodo

### Bastogi

#### 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.

### Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata al 50,608% da Bastogi)

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

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

### 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 finalmente eseguito lo sgombero del centro sociale Leoncavallo occupante l'immobile che, alla data della presente relazione, è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

## Eventi successivi al 30 giugno 2025

### **Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata al 50,608% da Bastogi)**

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

Nel mese di luglio 2025, 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.

### **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 il generale contesto macroeconomico italiano mostri dei segnali positivi tra cui una moderata crescita, un'inflazione sotto controllo, una occupazione in aumento e, non meno importante, il percorso di rientro del disavanzo pubblico abbia ottenuto l'approvazione della Commissione Europea, permane una generale situazione di incertezza delle prospettive economiche nazionali ed internazionali. Il quadro internazionale è infatti gravato da una perdurante instabilità politica e dai conflitti in corso. Una grande incertezza continua, inoltre, a caratterizzare le politiche commerciali statunitensi. Ne risente, dunque, l'attività economica globale e sebbene l'Italia benefici ancora di una certa tenuta economica, la vulnerabilità agli shock internazionali resta elevata.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio. A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto.

Per l'area di Milanofiori Sud, proseguiranno le attività di sviluppo ed in particolare quelle già avviate relativamente alla richiesta di connessione elettrica e all'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, continuerà a ottimizzare le attività commerciali e gestionali, preparandosi ad ospitare le gare Olimpiche di short track e pattinaggio di figura, previste all'Unipol Forum nel febbraio 2026.

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

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

## Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 46 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 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<sup>1</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bastogi ha provveduto al pagamento integrale, in favore delle sigg.re La Rosa, degli importi indicati in sentenza.

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

- mancata limitazione temporale della responsabilità di Bastogi a partire dal 7 ottobre 1994 (data di cessione a G.C. Cinema Spettacolo S.r.l. della quota di proprietà del Cinema Empire), o, in subordine, dal 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

---

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.

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 detentrica dell'immobile, il 28 ottobre 2016 la Eleven Finance S.r.l. ha inviato a Bastogi lettera di intimazione e contestuale messa in mora per il pagamento dell'indennità di occupazione del Cinema Empire fino a quella data.

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

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

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

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

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

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

Il 27 luglio 2022, Bastogi ha proposto ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Roma. Il 29 settembre 2022, gli eredi della Sig.ra La Rosa hanno notificato a Bastogi il proprio controricorso, chiedendo il rigetto

dell'impugnazione da quest'ultima promossa. 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 è attualmente fissata al 13 gennaio 2026.

## **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 le 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 in data 18 gennaio 2022, il Tribunale di Arezzo, ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi al risarcimento del danno iure hereditatis in favore degli Eredi del sig. Giancarlo Agnolucci, disponendo che da tale importo andassero detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, così escludendo che nella specie permanesse un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. La sentenza (che ha mandato Sofir's, chiamata in causa da Bastogi, esente da responsabilità) è stata impugnata in via principale da Bastogi, in via incidentale dagli Eredi Agnolucci e in via incidentale condizionata da Sofir's. Nel corso del procedimento di secondo grado, la Corte d'Appello di Firenze ha

- formulato proposta conciliativa e la causa è attualmente rinviata al 27 novembre 2025 per la verifica dell'esito delle trattative pendenti 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. in attesa della definizione del giudizio pregiudiziale pendente avanti alla Corte d'Appello di Firenze tra Bastogi e gli Eredi Agnolucci;
  13. con sentenza n. 14/2022 emessa in data 11 ottobre 2022, pronunciata nel giudizio instaurato dagli eredi del sig. Giancarlo Martini nei confronti di Bastogi e RFI, il Tribunale di Arezzo ritenendosi incompetente rispetto alle domande formulate dagli eredi a titolo di risarcimento del danno iure proprio, ha condannato Bastogi e RFI al risarcimento del danno iure hereditatis, disponendo che da tale importo vadano detratti gli importi indennizzati da parte di INAIL, e quindi escludendo che permanga un saldo positivo a favore degli eredi ricorrenti. Gli eredi del sig. Martini hanno notificato ricorso in appello con udienza fissata in data 11 gennaio 2024. Anche Bastogi ha impugnato in appello la sentenza in data 11 aprile 2023. Nel corso del procedimento di secondo grado, la Corte d'Appello di Firenze ha formulato proposta conciliativa. La prossima udienza, relativa a entrambi i procedimenti riuniti, è stata fissata al 2 ottobre 2025 per la verifica dei presupposti per l'emissione di sentenza di cessazione della materia del contendere, alla luce dell'intervenuto accordo transattivo tra Bastogi e gli Eredi Martini;
  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.

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. 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; analoga diffida era stata formulata dagli Eredi del sig. Giancarlo Martini, del sig. Vito Capecchi e del sig. Omero Galassi, che hanno poi agito in giudizio;
2. a partire dal 2019 Bastogi ha ricevuto diffide stragiudiziali dell'INAIL - in via di surroga e/o rivalsa - a restituire gli importi pagati a titolo di indennità di malattia professionale e/o rendita ai superstiti corrisposta dall'INAIL stessa ai sig.ri Giancarlo Martini, Vito Capecchi, Alfredo Migliorini, Domenico Ponticelli, Mario Moretti, Dario Olivieri, Emilio Caneschi, Luciano Alpini, Mario Giusti, Benito Caporali, Gianfranco Gabrielli. Bastogi ha contestato tramite i propri legali anche

tali richieste; allo stato, l'INAIL non risulta aver dato seguito giudiziale alle predette diffide (mentre è intervenuta nei giudizi instaurati dagli Eredi Colonna e dagli Eredi Rossi, ed ha promosso separato giudizio in relazione alla posizione di Giancarlo Agnolucci, come sopra riferito al punto 12).

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

In data 30 luglio 2020 Bastogi ha promosso un giudizio ordinario nei confronti di Sofir's, avanti il Tribunale di Milano, Sezione Imprese, domandando l'accertamento della responsabilità di Sofir's per i crediti risarcitori avanzati in sede giudiziale dagli eredi di ex lavoratori Sacfem (inclusi gli Eredi Colonna, Rossi, Landini e Galassi, ed esclusi invece i giudizi instaurati dagli Eredi Procelli, Giusti, Occhini, Agnolucci, Caporali e Martini, in cui Sofir's è già parte) e in quelle minacciate dall'INAIL e da eredi di ex lavoratori Sacfem, e la condanna di Sofir's a tenere Bastogi indenne degli eventuali esborsi conseguenti alla pronuncia di eventuali decisioni di condanna contro Bastogi e a favore di uno o più degli ex lavoratori Sacfem o dei propri eredi, o dell'INAIL. Con sentenza n. 9952/2023 dell'11 dicembre 2023, notificata in data 29 dicembre 2023, il Tribunale di Milano ha respinto le domande di Bastogi, condannandola a rifondere a Sofir's le spese di lite. In data 29 gennaio 2024, Bastogi ha notificato l'atto di citazione d'appello avverso la sentenza di primo grado articolando 6 motivi di impugnazione. Sofir's si è costituita in giudizio in data 29 luglio 2024. Alla prima udienza, tenutasi in data 18 settembre 2024, la Corte ha fissato udienza per la rimessione in decisione della causa all'8 ottobre 2025.

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

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano 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'illiceità della condotta omissiva del Ministero dell'Interno (confermando invece la carenza di legittimazione passiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri). Per l'effetto, ha accolto la richiesta risarcitoria formulata dalla società in primo grado nei confronti del Ministero dell'Interno, seppure in misura inferiore al petitum.

In particolare, la Corte d'Appello ha ritenuto di non procedere ad una liquidazione analitica del danno e di non recepire le conclusioni raggiunte dal CTU nel giudizio di primo grado, ed è pervenuta ad una liquidazione equitativa, stabilendo l'ammontare del risarcimento in euro 3.039.150,00, oltre interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza al saldo 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 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.

## **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 avverso, per essere stato proposto come ricorso ante causam dinanzi a un Giudice diverso da quello investito del merito. Si è poi difesa nel merito negando che il contratto si sarebbe risolto, non essendosi resa inadempiente ed essendo inefficace la prospettata risoluzione del contratto, comunicata da EUR allorché era in corso il processo di doverosa rinegoziazione del contratto e del PEF, bruscamente e abusivamente interrotta da EUR. Ha poi precisato e documentato di aver svolto tutti i lavori manutentivi e di aver dato corso a tutto quanto necessario per il regolare svolgimento degli eventi.

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

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

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

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

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

## **Altre informazioni**

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

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

per il Consiglio di Amministrazione  
l'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 30 giugno 2025\*

<b>CONTO ECONOMICO</b>	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2025	30 giu 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	29.135	28.049
Proventi e altri ricavi	2	4.339	1.665
- di cui non ricorrenti		3.148	0
Variazione delle rimanenze	3	168	330
Costi per acquisto di beni	4	(554)	(539)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(173)	(542)
Altri costi per servizi	6	(11.720)	(11.707)
Costi per godimento beni di terzi	7	(94)	(102)
Costi per il personale	8	(6.849)	(6.872)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(2.982)	(4.111)
Altri costi operativi	10	(1.959)	(1.608)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>9.311</b>	<b>4.563</b>
Risultato da partecipazioni	11	532	523
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	12	(9)	45
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(3.382)	(3.497)
- di cui non ricorrenti		27	0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>6.452</b>	<b>1.634</b>
Imposte del periodo	14	(1.510)	(558)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>4.942</b>	<b>1.076</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>4.942</b>	<b>1.076</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		4.605	2.150
Azionisti Terzi		337	(1.074)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	15		
Base		0,041	0,019
Diluito		0,041	0,019

\* 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 46.

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2025

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>	<b>4.942</b>	<b>1.076</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	81	73
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	35	35
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>116</b>	<b>108</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>5.058</b>	<b>1.184</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	4.687	2.236
Azionisti terzi	371	(1.052)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2025\*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2025	31 dic. 2024
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	16	53.496	54.409
Investimenti Immobiliari	17	106.168	107.089
Attività immateriali	18	168	223
Partecipazioni	19- 20	8.001	8.130
Crediti verso società correlate	21	30	44
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	22	1.885	2.132
Attività per imposte anticipate	23	1.594	1.632
		<b>171.342</b>	<b>173.659</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	24	100.336	100.233
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	25	17	17
Crediti commerciali	26	8.638	12.296
Crediti verso società correlate	27	1	1
Altri crediti ed attività correnti	28	8.504	7.548
Disponibilità liquide	29	12.266	11.659
		<b>129.762</b>	<b>131.754</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>301.104</b>	<b>305.413</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 46

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2025\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>30 giu. 2025</b>	<b>31 dic 2024</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	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		(400)	(482)
Utile (perdita) del periodo		4.605	7.278
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>39.156</b>	<b>35.226</b>
Capitale e riserve di terzi	31	59.897	59.525
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>99.053</b>	<b>94.751</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	32	67.447	71.277
Passività da leasing	34	30.259	32.224
Fondo rischi ed oneri	35	4.245	4.289
Fondo trattamento fine rapporto	36	4.366	4.478
Passività per imposte differite	37	16.136	16.310
Debiti verso parti correlate		0	4
Altre passività non correnti	38	2.931	3.112
		<b>125.384</b>	<b>131.694</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	39	21.917	22.203
Passività da leasing	34	6.645	7.126
Debiti commerciali	40	26.530	29.261
Debiti tributari	41	3.433	1.900
Debiti verso società correlate	42	0	247
Altri debiti e passività correnti	43	18.142	18.231
		<b>76.667</b>	<b>78.968</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>202.051</b>	<b>210.662</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>301.104</b>	<b>305.413</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 46.

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>	<b>49.116</b>	<b>(9.641)</b>	<b>1.479</b>	<b>(5.246)</b>	<b>(482)</b>	<b>35.226</b>	<b>59.525</b>	<b>94.751</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	4.605	82	4.687	372	5.059
Dividendi	0	0	0	(757)	0	(757)	0	(757)
Annullamento di azioni proprie	0	9.641	0	(9.641)	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 30 giugno 2025</b>	<b>49.116</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>(11.039)</b>	<b>(400)</b>	<b>39.156</b>	<b>59.897</b>	<b>99.053</b>

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

## GRUPPO BASTOGI

### Rendiconto finanziario consolidato\*

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2025	30 giu 2024
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		4.942	1.076
Svalutazioni di partecipazioni	11	(532)	(523)
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	12	9	(45)
Oneri finanziari	13	3.556	4.101
Proventi finanziari	13	(174)	(604)
Imposte sul reddito	14	1.510	558
Ammortamenti e svalutazioni	9	2.982	4.111
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie		501	(698)
Svalutazioni nette delle rimanenze		0	211
Decremento (incremento) delle rimanenze		(103)	(188)
Decremento (incremento) delle attività correnti		1.262	687
Incremento (decremento) delle passività correnti		(2.501)	(1.652)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(296)	(811)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>11.156</b>	<b>6.223</b>
Oneri finanziari corrisposti		(3.520)	(4.072)
Imposte sul reddito corrisposte		(206)	(2.347)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>7.430</b>	<b>(196)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(960)	(887)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		104	16
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		0	(26)
Incasso dividendi		560	478
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>(296)</b>	<b>(419)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento delle passività finanziarie		2.235	11.100
Rimborso debiti verso banche		(6.307)	(13.684)
Rimborso passività da leasing		(2.455)	(2.426)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(6.527)</b>	<b>(5.010)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>607</b>	<b>(5.625)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>11.659</b>	<b>18.460</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>12.266</b>	<b>12.835</b>

\* Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nella Nota 46.

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2025	di cui parti correlate	30 giu. 2024	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.135	3	28.049	6
Proventi e altri ricavi	4.339		1.665	
- di cui non ricorrenti	3.148		0	
Variazioni delle rimanenze	168		330	
Costi per acquisto di beni	(554)		(539)	
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(173)		(542)	
Altri costi per servizi	(11.720)	(1.826)	(11.707)	(1.587)
Costi per godimento beni di terzi	(94)		(102)	
Costi per il personale	(6.849)	(893)	(6.872)	(915)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.982)		(4.111)	
Altri costi operativi	(1.959)		(1.608)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>9.311</b>	<b>(2.716)</b>	<b>4.563</b>	<b>(2.496)</b>
Risultato da partecipazioni	532	532	523	523
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	(9)	45	45
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.382)	5	(3.497)	70
- di cui non ricorrenti	27		0	
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>6.452</b>	<b>(2.188)</b>	<b>1.634</b>	<b>(1.858)</b>
Imposte del periodo	(1.510)		(558)	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>4.942</b>	<b>(2.188)</b>	<b>1.076</b>	<b>(1.858)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>4.942</b>	<b>(2.188)</b>	<b>1.076</b>	<b>(1.858)</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 26 settembre 2025.

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma “abbreviata” e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Standards Accounting Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo “Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2025”.

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

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale, come descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo “Principali rischi e incertezze a cui il gruppo Bastogi è esposto” a cui si rinvia.

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

Si ricorda che, in considerazione dell’attuale situazione caratterizzata dai conflitti in corso in Ucraina e Medio-Oriente, con i relativi impatti sull’economia e gli scambi, nonché delle problematiche derivanti dall’inasprimento della politica commerciale statunitense, le previsioni in merito alla futura evoluzione dell’attuale contesto macroeconomico, finanziario e gestionale si caratterizzano, in ogni caso, per un elevato grado di incertezza.

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

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli impairment test effettuata al 31 dicembre 2024.

Si segnala che al 30 giugno 2025 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto contabile del Gruppo.

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

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

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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2025.

## **Schemi di bilancio**

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

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

Nella predisposizione del conto economico consolidato il Gruppo ha adottato uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

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.

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

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al *fair value* della quota di terzi oppure al

proquota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è 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 30 giugno 2025, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE	DATA DI	CAPITALE	POSSEDUTA	%
	LEGALE	CHIUSURA	SOCIALE	DA	
SOCIALE					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,608
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
Società Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	0,04	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00

Carroponte Srl	Milano	31 dicembre	10	Forumnet spa	60,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Art Advisory srl 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 dell'anno è stata posta in liquidazione la controllata Open Care Art Advisory srl.

### **Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 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 30 giugno 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il nuovo principio inoltre:

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

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

## **Esposizione degli importi nelle note esplicative**

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

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 29.135 migliaia di euro (28.049 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Ricavi per attività di Intrattenimento	15.674	15.034
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	4.690	4.551
Ricavi per affitti attivi	4.489	4.578
Ricavi per servizi alberghieri	2.885	2.630
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	575	575
Ricavi per vendita prodotti panificazione e sommin. alimenti e bevande	369	322
Altri ricavi	453	359
<b>TOTALE</b>	<b>29.135</b>	<b>28.049</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2023
Eventi	8.089	7.841
Advertising	2.513	2.016
Produzione di spettacoli teatrali	1.252	1.426
Area Multisport	1.177	1.053
Affitti	1.159	1.032
Ristorazione	582	832
Altro	902	834
<b>TOTALE</b>	<b>15.674</b>	<b>15.034</b>

Nel corso del primo semestre 2025 le attività del Gruppo Forumnet stanno confermando il trend positivo già registrato nel corso del 2024. L'incremento dei ricavi rispetto al primo semestre del periodo precedente, che peraltro includeva i ricavi del Palazzo dello Sport di Roma la cui attività è terminata a fine 2024, è principalmente riconducibile agli eventi musicali e sportivi (*test events* delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026) e ai proventi legati alla titolazione del Forum di Assago.

Gli affitti attivi ammontano a 4.489 migliaia di euro (4.578 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (4.263 migliaia di euro rispetto a 4.362 migliaia di euro al 30 giugno 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 progressi (*c.d. past rent*), il Gruppo ha optato di contabilizzare le stesse come estinzioni

di crediti da leasing (con conseguente eliminazione contabile come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi.

I ricavi per servizi per l'arte e cultura si riferiscono alle società Open Care, Open Care Art Advisory e Frigoriferi Milanesi. L'incremento dei ricavi è principalmente riconducibile alle attività dei servizi per l'arte di Open Care (nel semestre prevalentemente trasporti per l'arte).

I ricavi per servizi alberghieri ammontano al 30 giugno 2025 a 2.885 migliaia di euro (2.630 migliaia al 30 giugno 2024) e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

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

I ricavi per produzione e vendita di prodotti da panificazione, 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.

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

## 2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 4.339 migliaia di euro (1.665 migliaia di euro al 30 giugno 2024 e sono relativi principalmente:

- per 3.148 migliaia di euro all'importo riconosciuto a titolo di risarcimento del danno alla controllata L'Orologio per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo (si veda la Relazione intermedia sulla gestione per maggiori informazioni);
- per 368 migliaia di euro 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 277 migliaia di euro a proventi relativi allo spettacolo Grease;
- per 187 migliaia di euro relativi a contributi in conto esercizio corrisposti prevalentemente dal Ministero dei Beni Culturali alle società Compagnia della Rancia, H2C Gestioni e Società Agricola Sant'Alberto;
- per 144 migliaia di euro a sopravvenienze attive di varia natura;
- per 76 migliaia di euro a indennizzi assicurativi.

## 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze, che evidenzia un valore positivo per 168 migliaia di euro (positivo per 330 migliaia di euro al 30 giugno 2024), riflette principalmente i costi capitalizzati nel periodo relativi ai progetti di sviluppo di Milanofiori Nord ad Assago e Milanofiori Sud a Rozzano.

#### 4. Costo per acquisto di beni

Ammontano a 554 migliaia di euro (539 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 228 migliaia di euro all'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera di H2C Gestioni;
- per 142 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet necessarie all'attività del settore "Intrattenimento";
- per 133 migliaia di euro agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 42 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura".

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

La voce, che ammonta a 173 migliaia di euro (542 migliaia di euro al 30 giugno 2024), include i costi sostenuti nel primo semestre per lo sviluppo dei comparti di Milanofiori Nord ad Assago e Milanofiori Sud a Rozzano.

#### 6. Altri costi per servizi

Ammontano a 11.720 migliaia di euro (11.707 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	2.545	2.888
Energia elettrica ed altre utenze	1.840	1.758
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.673	1.536
Manutenzione immobili	988	1.148
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	904	750
Prestazioni varie da terzi	872	1.032
Spese pulizia	430	384
Assicurazioni e fidejussioni	363	356
Prestazioni revisione contabile	213	210
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	205	159
Costi per assistenza servizi informatici	183	166
Servizio di sorveglianza	179	162
Spese condominiali e comprensoriali	149	154
Commissioni e spese di intermediazione	136	149
Spese di quotazione in borsa	129	103
Commissioni e spese bancarie	127	125
Buoni pasto	115	95
Spese di rappresentanza	52	43
Pubblicità e comunicazione	45	36
Spese per operazioni doganali	39	34
Altri costi	533	419
<b>TOTALE</b>	<b>11.720</b>	<b>11.707</b>

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

produzione degli eventi teatrali. La riduzione è principalmente relativa al termine dell'attività di All Events svolta presso il Palazzo dello Sport di Roma sino a fine 2024.

Per quanto riguarda la voce "Energia elettrica e altre utenze" l'incremento dei costi derivante da maggiori volumi di attività del periodo nonché da un aumento dei prezzi delle *utilities* è in parte compensato da una riduzione relativa alla conclusione dell'attività del Palazzo dello Sport di Roma a fine 2024.

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

La voce manutenzioni è principalmente riconducibile alle attività svolte sugli immobili di proprietà delle società del gruppo, la cui diminuzione è legata al venir meno delle attività di All Events.

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

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

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

## 7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 94 migliaia di euro (102 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di durata annuale e ai canoni di noleggio di macchine d'ufficio e attrezzature delle varie società facenti parte del Gruppo.

## 8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 6.849 migliaia di euro (6.872 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Salari e stipendi	4.963	4.741
Oneri sociali	1.604	1.522
Costi per TFR	270	236
Altri costi per il personale	12	373
<b>TOTALE</b>	<b>6.849</b>	<b>6.872</b>

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

Nel periodo precedente gli altri costi per il personale includevano un accantonamento per un accordo transattivo verso un dipendente.

Al 30 giugno 2025 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 251 (250 al 30 giugno 2024).

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

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Categoria:		
- dirigenti	16	15
- quadri	22	23
- impiegati	128	131
- operai	36	36
- contratti a chiamata	49	45
<b>TOTALE</b>	<b>251</b>	<b>250</b>

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste *full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 208, rispetto a 209 allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.982 migliaia di euro (4.111 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Ammortamento attività materiali	2.871	3.977
Ammortamento attività immateriali	111	134
<b>TOTALE</b>	<b>2.982</b>	<b>4.111</b>

Il decremento della voce "Ammortamenti attività materiali" rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente 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.

## 10. Altri costi operativi

Ammontano a 1.959 migliaia di euro (1.608 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
IMU	1.187	1.181
Altre imposte e tasse	265	287
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	275	136
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	42	95
Accantonamenti (rilasci) per costi operativi	0	(282)
Altri oneri	190	191
<b>TOTALE</b>	<b>1.959</b>	<b>1.608</b>

Il componente positivo di reddito evidenziato alla voce "Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi" del periodo comparativo origina dalla revisione di stima di un accantonamento pregresso per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento a titolo definitivo di alcune rendite catastali

## 11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto, che evidenzia un valore positivo di 532 migliaia di euro (523 migliaia di euro al 30 giugno 2024), risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Fondo Fleurs	528	399
Immobiliare Cascina Concorezzo	0	102
Koinetica	18	22
Euromilano	0	7
Carroponte	0	(7)
Sinderrota	(14)	0
<b>TOTALE</b>	<b>532</b>	<b>523</b>

Con riferimento alla società Immobiliare Cascina Concorezzo srl, 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, alle società Euromilano e Carroponte, le partecipazioni detenute in queste ultime sono state oggetto di cessione nel corso del secondo semestre 2024.

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

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 9 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e si compone come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Immobiliare Cascina Concorezzo Srl	0	55
Rende One Srl	(9)	(10)
<b>TOTALE</b>	<b>(9)</b>	<b>45</b>

## 13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.382 migliaia di euro (3.497 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	10	71
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	30
- proventi vari	134	503
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>174</b>	<b>604</b>
Oneri finanziari		
- Verso altri	(3.556)	(4.101)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(3.556)</b>	<b>(4.101)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(3.382)</b>	<b>(3.497)</b>

La voce “Proventi vari” al 30 giugno 2024 includeva gli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati per 350 migliaia di euro (32 migliaia di euro al 30 giugno 2025).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.556 migliaia di euro (4.101 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio.

#### 14. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Imposte correnti	(1.535)	(595)
Imposte anticipate/differite	57	32
Imposte relative ad esercizi precedenti	(32)	5
<b>TOTALE</b>	<b>(1.510)</b>	<b>(558)</b>

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

- IRAP per 655 migliaia di euro;
- IRES per 880 migliaia di euro.

#### 15. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
(Utile/perdite netto del periodo)	4.605.341	2.149.973
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>4.605.341</u>	<u>2.149.973</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base		
	<u>111.297.716</u>	<u>111.297.716</u>
Totale numero di azioni	111.297.716	111.297.716
Utile (perdita) per azione - Base	0,041	0,019
- Diluito	0,041	0,019

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 53.496 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	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>118.168</b>	<b>45.013</b>	<b>20.126</b>	<b>183.307</b>
Incrementi	38	407	317	762
Decrementi	0	0	(66)	(66)
Riclassifica	36	68	(104)	0
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>118.242</b>	<b>45.488</b>	<b>20.273</b>	<b>184.003</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>(69.183)</b>	<b>(40.887)</b>	<b>(18.527)</b>	<b>(128.597)</b>
Ammortamenti	(1.126)	(328)	(222)	(1.676)
Decrementi	0	0	66	66
Riclassifica	0	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>(70.309)</b>	<b>(41.215)</b>	<b>(18.683)</b>	<b>(130.207)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>(165)</b>	<b>(135)</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>48.820</b>	<b>3.991</b>	<b>1.599</b>	<b>54.410</b>
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>47.768</b>	<b>4.138</b>	<b>1.590</b>	<b>53.496</b>

Le voci "Terreni e fabbricati" e "Impianti e macchinari" ammontano complessivamente a 51.906 migliaia di euro e includono:

- beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 49.517 migliaia di euro; in particolare:
  - Immobili utilizzati nel settore Intrattenimento:
    - immobile "Unipol Forum" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 17.441 migliaia di euro);
    - immobile "Teatro Repower" ad Assago (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 808 migliaia di euro);
    - immobili a Tolentino (MC) (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 445 migliaia di euro).
  - Immobili utilizzati nel settore Arte e Cultura:
    - immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 12.289 migliaia di euro);
    - immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 4.957 migliaia di euro);

- immobile a Trezzano sul Naviglio (MI) (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 427 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Immobiliare:
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 363 migliaia di euro).
- Immobili utilizzati nel settore Altre attività:
  - albergo ad Assago (Milano) detenuto con contratto di vendita e retrolocazione dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 11.763 migliaia di euro);
  - immobili a Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalle società controllate DueB e Cascina Sant'Alberto quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2025 di 1.024 migliaia di euro).
- diritti d'uso relativi ai contratti di locazione pari a euro 1.101 migliaia di euro, il cui contratto di maggior rilevanza è il diritto d'uso degli spazi denominati "Carroponte" a Sesto San Giovanni (Milano), da maggio 2024 con concessione diretta in uso dalla controllata Carroponte (valore contabile al 30 giugno 2025 di 1.052 migliaia di euro), classificati nella voce "Terreni e Fabbricati".
- migliorie su Impianti pari a 1.288 migliaia di euro, principalmente relativi al comparto Milanofiori Nord.

Gli incrementi del periodo si riferiscono principalmente a:

- investimenti di tipo impiantistico effettuati sui parcheggi pubblici per il comparto di Milanofiori Nord;
- ristrutturazione e l'ammodernamento di parte della struttura alberghiera;
- nuovo impianto di sorveglianza in via Piranesi.

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".

Al 30 giugno 2025 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>27.049</b>	<b>6.045</b>	<b>4.930</b>	<b>38.024</b>
Incrementi	0	0	133	133
Decrementi	0	(30)	(66)	(96)
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>27.049</b>	<b>6.015</b>	<b>4.997</b>	<b>38.061</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>(14.305)</b>	<b>(5.936)</b>	<b>(4.352)</b>	<b>(24.593)</b>
Ammortamenti	(320)	(25)	(136)	(481)
Decrementi	0	30	66	96
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>(14.625)</b>	<b>(5.931)</b>	<b>(4.422)</b>	<b>(24.978)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>12.744</b>	<b>109</b>	<b>578</b>	<b>13.431</b>
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>12.424</b>	<b>84</b>	<b>575</b>	<b>13.083</b>

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

## 17. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 106.168 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
<b>Costo storico</b>			
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>145.991</b>	<b>31.172</b>	<b>177.163</b>
Incrementi	275	0	275
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>146.266</b>	<b>31.172</b>	<b>177.438</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>(38.186)</b>	<b>(25.510)</b>	<b>(63.696)</b>
Ammortamenti	(1.141)	(55)	(1.196)
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>(39.327)</b>	<b>(25.565)</b>	<b>(64.892)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>(6.376)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.378)</b>
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>(6.376)</b>	<b>(2)</b>	<b>(6.378)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All'1 gennaio 2025</b>	<b>101.429</b>	<b>5.660</b>	<b>107.089</b>
<b>Al 30 giugno 2025</b>	<b>100.563</b>	<b>5.605</b>	<b>106.168</b>

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2025 è riportata nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dallo IAS 40 nonché dalla raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

La voce “Investimenti immobiliari” include anche l’immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2025, detenuto dalla controllata L’Orologio e occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo sino allo sgombero da parte delle forze di polizia avvenuto il 21 agosto 2025. Alla data odierna, l’immobile è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

Per maggiori informazioni si veda la Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi in essere”.

Il valore contabile dell’immobile in oggetto risulta inferiore al valore di mercato desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti precedentemente alla data di sgombero ipotizzando peraltro di poter disporre dell’immobile in tempi ragionevoli.

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 28.510 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (26.167 migliaia di euro);
- (ii) della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.343 migliaia di euro).

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

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

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	28.728	3.485	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)(****)	46.307	2.581	6%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina) (**)	4.338	649	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.320	632	9%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	6.608	1.835	28%

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

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

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

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

## 18. Attività immateriali

Ammontano a 168 migliaia di euro rispetto a 223 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

## 19. Partecipazioni in imprese collegate

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

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 30 giu. 2025	Valore al 31 dic. 2024	Variazioni	% di possesso 30 giu. 2025 31 dic. 2024	
Fondo Fleurs					
- Costo	7.397	7.514	(117)	22%	22%
- (quota parte degli utili post acq. e altre rettifiche)	394	397	(3)		
	<u>7.791</u>	<u>7.911</u>	<u>(120)</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	24	24	0	40%	40%
- (quota parte degli utili post acq.)	84	95	(11)		
	<u>108</u>	<u>119</u>	<u>(11)</u>		
Jadas srl					
- Costo	2	2	0	25%	25%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	20	18	2		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>20</u>	<u>18</u>	<u>2</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>7.921</u></b>	<b><u>8.050</u></b>	<b><u>(129)</u></b>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2025 è di seguito esposto:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Posseduta da	Valori espressi in migliaia di euro	
					PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Fondo Fleurs	Trieste	31 dicembre	82.495	Milanofiori Sviluppo Srl		22,07
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA		20,00
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi SpA	40,00	
Jadas srl	Tempio Pausania	31 dicembre	10	Cascina Sant'Alberto Srl		25,00

## Fondo Fleurs

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025 (*)	31 dic. 2024 (*)
Attività non correnti	185.730	183.500
Attività correnti	7.962	8.033
Passività non correnti	(112.321)	(112.223)
Passività correnti	(3.931)	(3.769)
<b>Totale netto attività fondo immobiliare</b>	<b>77.440</b>	<b>75.541</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo	17.092	16.673
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(9.301)	(8.762)
Costo di acquisto rettificato	7.791	7.911
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>4.839</b>	<b>7.237</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo</b>	<b>577</b>	<b>979</b>
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(49)	(177)
<b>Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs</b>	<b>528</b>	<b>802</b>

(\*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alle chiusure al 30 giugno 2025 e 31 dicembre 2024 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

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

## 20. Altre partecipazioni

La voce ammonta a 80 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 3,57% del capitale sociale).

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

Ammontano a 30 migliaia di euro (44 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Finanziamenti a collegate e joint ventures	30	44
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>	<b>44</b>

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.

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

Ammontano a 1.885 migliaia di euro (2.132 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia

	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Crediti commerciali	3.663	3.959
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	358
Altri crediti	272	250
(Fondo svalutazione crediti)	(2.435)	(2.435)
<b>TOTALE</b>	<b>1.885</b>	<b>2.132</b>

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.228 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 vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 2.435 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti dal relativo fondo svalutazione (2.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

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

La voce "Altri crediti" è relativa a 272 migliaia di euro di depositi cauzionali.

### 23. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.594 migliaia di euro (1.632 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

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

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 17.182 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 14.691 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (61.214 migliaia di euro);
- per 2.491 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (10.378 migliaia di euro).

## ATTIVITA' CORRENTI

### 24. Rimanenze

Ammontano a 100.336 migliaia di euro (100.233 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) di cui 100.289 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 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.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.797 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024).

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

## 25. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

## 26. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 8.638 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 22, il cui valore passa da 3.959 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 a 3.663 migliaia di euro al 30 giugno 2025.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.452 migliaia di euro (5.176 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

## 27. Crediti verso società correlate

Ammontano a 1 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## 28. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 8.504 migliaia di euro (7.548 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Crediti per IVA	37	42
Crediti tributari	1.752	1.550
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	72	87
altri crediti	2.760	2.470
ratei e risconti attivi	3.883	3.399
<b>TOTALE</b>	<b>8.504</b>	<b>7.548</b>

Gli altri crediti si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo relativo alla cessione di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 283 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia;
- per 171 migliaia di euro a crediti verso il ministero per contributi ricevuti da Compagnia della Rancia;
- per 109 migliaia di euro a depositi cauzionali.

I ratei e risconti attivi includono 2.866 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 12.266 migliaia di euro (11.659 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Depositi bancari	12.108	11.473
Denaro e valori in cassa	158	186
<b>TOTALE</b>	<b>12.266</b>	<b>11.659</b>

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

Al 30 giugno 2025 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 104 migliaia di euro (593 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) principalmente relativi alle disponibilità liquide di All Events oggetto di pignoramento.

Come descritto alla Nota 32, successivamente alla data di riferimento, il Gruppo ha creato una provvista finanziaria per un importo di 1.105 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 30 giugno 2025 la Capogruppo non detiene azioni proprie. L'assemblea straordinaria degli azionisti del 22 maggio 2025 ha deliberato l'annullamento di n. 12.315.128 azioni proprie in portafoglio, pari allo 9,963% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 9.641 migliaia di euro.

### **Riserva sovrapprezzo azioni**

Al 30 giugno 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 400 migliaia di euro (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 479 migliaia di euro (negativo per 497 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).  
Tale riserva si riferisce ai contratti derivati di Milanofiori 2000 (Interest rate swap). Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value* in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore positivo pari a 79 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 59.897 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 67.447 migliaia di euro (71.277 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

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.

Al 30 giugno 2025 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 23.226 migliaia di euro al mutuo di Forumnet a valere sull'immobile Unipol Forum. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2031
  - tasso di riferimento: tasso fisso 2,2% con riduzione al 2,17% a partire dal 31.12.2020;
  - il finanziamento prevede il rilascio di una fideiussione da parte di Bastogi per un importo massimo di 44,5 milioni di euro, nonché di covenant ("Loan to Value", "Debit Service Coverage Ratio") e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale natura;
  - rimborso: rate semestrali posticipate.
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 57.000 migliaia di euro;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 6.680 migliaia di euro;
  
- per 19.880 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: 1.936 migliaia di euro nel proseguo del 2025, 3.951 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2026 e 17.800 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 3.334 con scadenza oltre i 5 anni;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
  - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
  - i tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento strutturato sono scaduti il 31 dicembre 2024; pertanto dall'esercizio 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 30 giugno 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 (30 settembre 2025) una provvista di 1.105 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.

- per 6.692 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) e risulta garantito tramite fidejussione della controllante Bastogi.
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.689 migliaia di euro;

- per 5.474 migliaia di euro per il mutuo di liquidità e garanzia ipotecaria di secondo grado acceso da Forumnet con Banco BPM a valere sull'immobile Unipol Forum.

Le condizioni sono le seguenti:

- 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 2.247 migliaia di euro.

- per 3.744 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:

Le condizioni 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 2.923 migliaia di euro;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.

- per 2.967 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 1.850 migliaia di euro;

- per 2.106 migliaia di euro al nuovo mutuo ipotecario della 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 (con floor a zero) maggiorato di uno *spread* di 250 basis points;
- Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.648 migliaia di euro;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro.

- per 1.000 migliaia di euro al mutuo concesso dal Banco BPM alla società Forumnet per la durata di 72 mesi con periodo di preammortamento.

Le condizioni sono le seguenti:

- scadenza: 2027;
- rimborso: 16 rate trimestrali posticipate a partire dal 17 giugno 2023
- tasso di riferimento: tasso fisso 2% maggiorato dell'IRS relativo ad operazioni in euro a 4 anni;
- l'importo del mutuo è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le piccole-medie imprese.

- per 980 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 869 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 470 migliaia di euro al finanziamento erogato ad H2C Gestioni destinato a supportare gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento della struttura alberghiera. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2029;
- rimborso: 60 rate mensili posticipate;
- tasso di riferimento: Euribor 1 mese con il floor a zero oltre uno spread di 220 basis points;
- l'importo originario del finanziamento è garantito da fideiussione rilasciata dalla Capogruppo per 700 migliaia di euro.

- per 39 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Le principali condizioni contrattuali della linea chirografaria in essere sono:

- rimborso: 39 migliaia di euro nell'esercizio 2025 e 39 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.

Al 30 giugno 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)	46.596	39	39	78	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Milanofiori Sviluppo	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a milanofior Nord, Assago	8.747	10.183	0	10.183	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	7.791						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.343	578	1.905	2.483	leasing finanziario	2027	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.995	100	2.106	2.206	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	46.307	3.807	19.880	23.687	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.822						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	37.608	3.146	27.234	30.380	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.320	180	3.744	3.924	mutuo ipotecario	2039	
Forumnet spa	immobile " Forum" ad Assago	17.441	3.804	23.226	27.030	mutuo ipotecario	2031	covenant
			282	5.474	6.029	mutuo ipotecario	2032	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi a Milano	4.957	462	980	1.442	mutuo ipotecario	2028	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano	12.289	485	6.692	7.177	mutuo ipotecario	2033	covenant
Varsity srl	Immobili a Milano	2.024	263	2.967	3.230	mutuo ipotecario	2034	

### 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:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
A. Disponibilità liquide	12.266	11.659
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	18	18
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>12.284</b>	<b>11.677</b>
E. Debito finanziario corrente	8	33
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	28.554	29.296
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>28.562</b>	<b>29.329</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)</b>	<b>16.278</b>	<b>17.652</b>
I. Debito finanziario non corrente	97.706	103.501
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	589	652
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>98.295</b>	<b>104.153</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>114.573</b>	<b>121.805</b>

## RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>112.708</b>	<b>119.940</b>
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(18)	(18)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.883	1.883
<b>M. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>114.573</b>	<b>121.805</b>

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 49 "Garanzie prestate ed altri impegni".

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

	Note	31 dic. 2024	Valori espressi in migliaia di euro				30 giu. 2025
			Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	32, 39	93.480	(4.072)	(305)	0	261	89.364
Passività da leasing	34	39.350	(2.455)	0	0	9	36.904
Altre passività finanziarie	38	1.150	0	0	(71)	(13)	1.066
<b>TOTALE</b>		<b>133.980</b>	<b>(6.527)</b>	<b>(305)</b>	<b>(71)</b>	<b>257</b>	<b>127.334</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento netto di cassa di 6.527 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.

### 34. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 36.904 migliaia di euro (39.350 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 30.259 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 7.818 migliaia di euro);
- 6.645 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 30.380 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord, Assago;  
Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2025 di 14.621 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di *Interest Rate Swap* che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027. Alla data del 30 giugno 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 2.222 migliaia di euro (2.605 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla passività da leasing, interamente scaduta alla data di riferimento, relativa all'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma gestito dalla società controllata All Events fino alla scadenza finale del mese di novembre 2024. Poiché la locazione è stata trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16, la passività indicata risulta inferiore alle rate scadute per canoni concessori pari a complessivi 2.722 migliaia di euro IVA inclusa.  
Come anticipato alla nota 29, nell'ambito del contenzioso per cui si rimanda alla relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi", per le stesse passività nel mese di ottobre 2023 è stato notificato un decreto ingiuntivo, in seguito al quale alla controllata All Events sono stati pignorati alcuni conti bancari per cui, alla data del 30 giugno 2025 residuano vincolate disponibilità liquide per complessivi 103 migliaia di euro (567 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). Nell'ambito della menzionata procedura, nel corso del periodo in esame, è stata adottata l'ordinanza di assegnazione ad Eur Spa della somma 481 migliaia di euro (383 migliaia di euro oltre IVA e spese);
- per 2.483 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 1.094 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.
- per 83 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 74 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 568 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.

### 35. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.245 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	30 giu. 2025
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.439		(39)	1.400
Altri fondi	2.850	57	(62)	2.845
<b>TOTALE</b>	<b>4.289</b>	<b>57</b>	<b>(101)</b>	<b>4.245</b>

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati connessi ad alcuni contenziosi alla data di redazione della presente relazione. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudentiale valutazione sullo stato attuale di detti contenziosi.

La voce altri fondi si riferisce principalmente a fondo possibili oneri futuri e fondo rischi per IMU.

### 36. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.366 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 30 giugno 2025.

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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>	<b>4.478</b>
Accantonamenti	270
Oneri Finanziari	72
(Utili)/Perdite attuariali	(105)
TFR trasferito e utilizzato	(349)
<b>Saldo al 30 giugno 2025</b>	<b>4.366</b>

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

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Tasso annuo di attualizzazione	3,70%	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%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

### 37. Passività per imposte differite

Ammontano a 16.136 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 2.931 migliaia di euro (3.112 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 1.290 migliaia di euro a depositi cauzionali (1.313 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 590 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (661 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 461 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 446 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, la Capogruppo ha concesso in pegno le quote acquisite pari al 25% di partecipazione;
- per 107 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (111 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) Nel dettaglio, tale importo si riferisce a IMU per 81 migliaia di euro e altri tributi per 26 migliaia di euro;
- per 37 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (97 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

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

## PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 21.917 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 21.909 migliaia di euro così dettagliata:

- 10.183 migliaia di euro (10.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo, il quale, in attesa del perfezionamento di

un waiver, i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
- rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
  - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
  - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
  - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
- scadenza: 2026.
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
- Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023. Al 30 giugno 2025 i suddetti parametri risultano rispettati.
- L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.
- 3.807 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 3.804 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Forumnet (già Forum Immobiliare) con BPM a valere sull'immobile Unipol Forum a Assago (MI);
- 1.310 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di liquidità a garanzia ipotecaria di secondo grado concesso alla controllata Forumnet da BBPM;
- 861 migliaia di euro sui finanziamenti concesso a Bastogi da Banca Nazionale del lavoro;
- 486 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;
- 63 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;
- 282 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso alla controllata Forumnet da BBPM;
- 263 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 180 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 131 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve del finanziamento contratto da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;
- 100 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo erogato alla Capogruppo a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina);
- 39 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare;

La voce include infine ulteriori 8 migliaia di euro relativi a interessi maturati e non ancora liquidati e debiti verso carte di credito.

#### 40. Debiti Commerciali

Ammontano a 26.530 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.

Si precisa che al 30 giugno 2025 risultano scadute posizioni per complessivi 4.500 migliaia di euro (292 migliaia di euro relativi a Bastogi) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2025 ammontano a circa 875 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

#### 41. Debiti tributari

Ammontano a 3.433 migliaia di euro (1.900 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Il dettaglio della voce si riferisce:

- per 986 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 per 462 migliaia di euro, (nessun importo relativo a Bastogi Spa); (ii) oltre alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012, 2013, 2014, 2019 e 2021 per 524 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 961 migliaia di euro (352 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per IRAP, di cui risultano scaduti 1 migliaio di euro relativi all'IRAP degli precedenti;
- per 877 migliaia di euro (13 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per IRES;
- per 367 migliaia di euro (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 165 migliaia di euro (374 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) al debito verso l'Erario per IVA;
- per 62 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 19 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi);
- per 15 migliaia di euro ad 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 18.142 migliaia di euro (18.230 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 2.055 migliaia di euro (2.420 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso amministratori e sindaci;

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano; nel mese di luglio 2025, il Gruppo ha definito con il soggetto acquirente la quota di corrispettivo variabile in 1.600 migliaia di euro, pertanto ne corso del terzo trimestre, la passività in questione verrà rilasciata con contropartita il conto economico di esercizio;
- per 1.594 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 952 migliaia di euro (990 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 914 migliaia di euro (1.832 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti di natura commerciale, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 758 migliaia di euro (1 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso soci per dividendi deliberati ma non ancora pagati;
- per 630 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 510 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 370 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 81 migliaia di euro (80 migliaia al 31 dicembre 2024) a debiti verso l'organismo di vigilanza;
- per 266 migliaia di euro verso Hub Music Factory srl.

La voce include inoltre ratei e risconti per 7.579 migliaia di euro (6.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferisce principalmente:

- per 2.866 migliaia di euro (2.457 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) quale riaddebito da parte di Forumnet di alcuni costi sostenuti per la preparazione e l'allestimento dell'Unipol Forum in vista dell'evento olimpico Milano Cortina 2026. Tali costi saranno imputati al conto economico nel periodo di svolgimento della manifestazione dal dicembre 2025 al marzo 2026;
- per 2.172 migliaia di euro (2.043 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 1.292 migliaia di euro (885 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura".

#### **44. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2023 il Gruppo Bastogi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

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

##### **Garanzie prestate**

Le garanzie prestate ammontano a 15.942 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 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) alla fideiussione rilasciata da All Events a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma nell'ambito della concessione terminata alla fine del mese di novembre 2024;
- per 893 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 28.740 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- all'impegno rilasciato al Comune di Assago dalla società Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di Milanofiori Nord (complessivi 24.488 migliaia di euro);
- all'investimento di All Events relativo a lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma, come previsto dalla concessione di servizi stipulata con EUR Spa (3.600 migliaia di euro).

## **46. Rapporti con parti correlate**

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate				
	30 giu. 2025	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.135	0	3	3	0%
Proventi e altri ricavi	4.339	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	168	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(554)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(173)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(11.720)	0	(1.826)	(1.826)	16%
Costi per godimento beni di terzi	(94)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(6.849)	0	(893)	(893)	13%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.982)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.959)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>9.311</b>	<b>0</b>	<b>(2.716)</b>	<b>(2.716)</b>	<b>(29%)</b>
Risultato da partecipazioni	532	532	0	532	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	(9)	0	(9)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.382)	9	1	10	0%
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>6.452</b>	<b>532</b>	<b>(2.715)</b>	<b>(2.183)</b>	<b>-34%</b>
Imposte del periodo	(1.510)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>4.942</b>	<b>532</b>	<b>(2.715)</b>	<b>(2.183)</b>	<b>-44%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>4.942</b>	<b>532</b>	<b>(2.715)</b>	<b>(2.183)</b>	<b>-44%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.673 migliaia di euro).

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

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 2024	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.049	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	1.665	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	330	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(539)	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(542)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(11.707)	0	(1.587)	(1.587)	14%
Costi per godimento beni di terzi	(102)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(6.872)	0	(915)	(915)	13%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.111)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.608)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>4.563</b>	<b>6</b>	<b>(2.502)</b>	<b>(2.496)</b>	<b>(55%)</b>
Risultato da partecipazioni	523	523	0	523	0%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	45	45	0	45	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.497)	71	(1)	70	-2%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.634</b>	<b>645</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.858)</b>	<b>-114%</b>
Imposte del periodo	(558)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.076</b>	<b>645</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.858)</b>	<b>-173%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>1.076</b>	<b>645</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.858)</b>	<b>-173%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.538 migliaia di euro).

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 2025	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	53.496	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	106.168	0	0	0	0%
Attività immateriali	168	0	0	0	0%
Partecipazioni	8.001	7.921	80	8.001	100%
Crediti verso società correlate	30	0	30	30	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.885	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.594	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>171.342</b>	<b>7.921</b>	<b>110</b>	<b>8.031</b>	<b>5%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	100.336	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.638	0	72	72	1%
Altri crediti verso società correlate	1	1	0	1	100%
Altri crediti ed attività correnti	8.504	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	12.266	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>129.762</b>	<b>1</b>	<b>72</b>	<b>73</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>301.104</b>	<b>7.922</b>	<b>182</b>	<b>8.104</b>	<b>3%</b>

I crediti verso società correlate pari a 30 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 21.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2024	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	54.409	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		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%
<b>Totale</b>	<b>173.659</b>	<b>8.050</b>	<b>124</b>	<b>8.174</b>	<b>5%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
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%
<b>Totale</b>	<b>131.754</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>305.413</b>	<b>8.050</b>	<b>220</b>	<b>8.270</b>	<b>3%</b>

I crediti verso società correlate pari a 44 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 21.

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 2025	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	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	(400)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	4.605	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>39.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	59.897	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>99.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	67.447	0	0	0	0%
Passività da leasing	30.259	0	19	19	0%
Fondi rischi ed oneri	4.245	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.366	0	930	930	21%
Passività per imposte differite	16.136	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.931	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>125.384</b>	<b>0</b>	<b>949</b>	<b>949</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	21.917	0	0	0	0%
Passività da leasing	6.645	0	5	5	0%
Debiti commerciali	26.530	0	77	77	0%
Debiti tributari	3.433	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	18.142	0	3.363	3.363	19%
<b>Totale</b>	<b>76.667</b>	<b>0</b>	<b>3.445</b>	<b>3.445</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>202.051</b>	<b>0</b>	<b>4.394</b>	<b>4.394</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>301.104</b>	<b>0</b>	<b>4.394</b>	<b>4.394</b>	<b>1%</b>

Valori espressi in migliaia di euro					
di cui parti correlate					
	31 dic. 2024	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(9.641)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(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%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>35.226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	59.525	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>94.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
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	0	4	0	100%
Altre passività non correnti	3.112	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>131.694</b>	<b>0</b>	<b>897</b>	<b>893</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
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%
<b>Totale</b>	<b>78.968</b>	<b>0</b>	<b>2.970</b>	<b>2.970</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>210.662</b>	<b>0</b>	<b>3.867</b>	<b>3.863</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>305.413</b>	<b>0</b>	<b>3.867</b>	<b>3.863</b>	<b>1%</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro						
	30 giu. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	7.430	(990)	-13%	(196)	(508)	259%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	(296)	664	-224%	(419)	468	-112%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(6.527)	0	0%	(5.010)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2025 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Bastogi Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	319	0	0	319
Proventi e altri ricavi	3	0	0	3
Costi per servizi	(221)	0	(241)	(462)
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Costi per il personale	0	0	(177)	(177)
Altri costi operativi	(12)	0	0	(12)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	28	0	0	28
Proventi (oneri) finanziari	(688)	0	0	(688)
<b>TOTALE</b>	<b>(571)</b>	<b>0</b>	<b>(418)</b>	<b>(989)</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>ATTIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Partecipazioni	180.833	24	0	180.857
Crediti verso società correlate	7.111	0	0	7.111
<b>Totale</b>	<b>187.944</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>187.968</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti commerciali	0	0	27	27
Crediti verso società correlate	12.883	0	0	12.883
<b>Totale</b>	<b>12.883</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>12.910</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>200.827</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>200.878</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Passività da leasing	418	0	10	428
Fondo rischi e oneri	963	0	0	963
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	126	126
<b>Totale</b>	<b>1.381</b>	<b>0</b>	<b>136</b>	<b>1.517</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Passività da leasing	342	0	2	344
Debiti verso società correlate	52.342	0	0	52.342
Altri debiti e passività correnti	0	0	1.502	1.502
<b>Totale</b>	<b>52.684</b>	<b>0</b>	<b>1.504</b>	<b>54.188</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>54.065</b>	<b>0</b>	<b>1.640</b>	<b>55.705</b>

## 47. Informativa per settori operativi

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni	
					Infradivisionali	30 giu. 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.698	15.783	4.841	4.763	(1.950)	29.135
Proventi e altri ricavi	3.684	636	46	58	(85)	4.339
di cui non ricorrenti	3.148	0	0		0	3.148
Variazione delle rimanenze	173	0	0	(5)	0	168
Costi per acquisto di beni	(9)	(142)	(42)	(364)	3	(554)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(173)	0	0	0	0	(173)
Altri costi per servizi	(3.246)	(5.718)	(1.770)	(2.309)	1.323	(11.720)
Costi per godimento beni di terzi	55	(36)	(33)	(789)	709	(94)
Costi per il personale	(1.119)	(2.331)	(1.162)	(2.237)	0	(6.849)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.474)	(960)	(397)	(151)	0	(2.982)
Altri costi operativi	(959)	(595)	(271)	(134)	0	(1.959)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.630</b>	<b>6.637</b>	<b>1.212</b>	<b>(1.168)</b>	<b>0</b>	<b>9.311</b>
Risultato da partecipazioni	527	0	0	5	0	532
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	0	0	0	0	(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.022)	133	(287)	(206)	0	(3.382)
di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0	27
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>126</b>	<b>6.770</b>	<b>925</b>	<b>(1.369)</b>	<b>0</b>	<b>6.452</b>
Imposte del periodo						(1.510)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>4.942</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>						<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>						<b>4.942</b>

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

## 48. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

#### 49. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

#### 50. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 38 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 20) che sono valutate al fair value al 30 giugno 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
<b>30 giu. 2025</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(590)	0	(590)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(590)</b>	<b>80</b>	<b>(510)</b>
<b>31 dic. 2024</b>				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(661)	0	(661)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>(661)</b>	<b>80</b>	<b>(581)</b>

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

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI  
AL 30 GIUGNO 2025

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.338	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	7.320	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	28.728	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1) - (5)	
Milanofiori 2000 srl	46.307	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(5)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)	
Società Cueva Azul Ltd	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)	
Frigoriferi Milanesi srl	6.608	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)	155.627
Palestro Nuova srl	588	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Castello di Cassino srl	2.100	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	17	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	559	Immobile in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	85	Immobile in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	201	Immobile in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	101	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	296	Capannone Industriale Trezzano S/Naviglio	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	438	Immobile in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	547	Immobile in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	90	Immobile in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	198	Immobile a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	258	Immobile in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>106.168</b>				<b>155.627</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>					
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	Parcheeggio 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	1.920	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.970	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.650	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Castello di Cassino srl	73	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)	192.625
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)	
Lenta Ginestra srl	9.801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori 2000 srl	538	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.747	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Immobiliare Cascina Concorezzo	3.800	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(6)	
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)	
Infracin srl	50.167	Area Milanofiori Sud	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "podere Muggiano", Milano	Sviluppo	(2)	
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>100.289</b>				<b>192.625</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>206.457</b>				<b>348.252</b>

## Legenda:

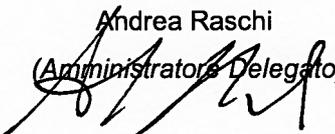
- (1) Perizia al 31 dicembre 2024
- (2) Perizia anni precedenti
- (3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (4) Valore di realizzo sulla base di accordi preliminari di vendita/trattative in corso
- (5) Perizia al 30 giugno 2025
- (6) Perizia al 30 giugno 2024

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

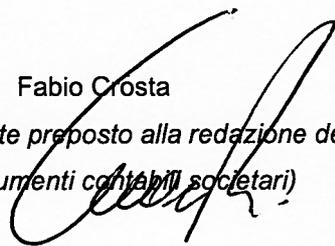
1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2025.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 26 settembre 2025

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



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



## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

**Agli Azionisti della  
Bastogi S.p.A.**

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Bastogi S.p.A. e controllate (di seguito anche il “Gruppo Bastogi”) al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall’International Accounting Standards Board e adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona  
Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.  
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

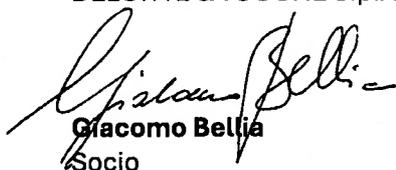
Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti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

© Deloitte & Touche S.p.A.

## Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Giacomo Bellia**  
Socio

Milano, 29 settembre 2025