

COMUNICATO STAMPA

BASTOGI S.P.A.: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2020

MILANO, 14 APRILE 2021

RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2020:

- **MARGINE OPERATIVO LORDO CONSOLIDATO IN SOSTANZIALE PAREGGIO (NEGATIVO PER 0,3 MILIONI DI EURO)**
- **RISULTATO COMPLESSIVO NEGATIVO PER 14,6 MILIONI DI EURO, INCLUSIVO DI AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI PER 9,3 MILIONI DI EURO**
- **CAPITALE INVESTITO NETTO CONSOLIDATO PARI A 286,8 MILIONI DI EURO E POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA PARI A 236,3 MILIONI DI EURO**

RISULTATI CIVILISTICI AL 31 DICEMBRE 2020:

- **UTILE NETTO D'ESERCIZIO PARI A 0,3 MILIONI DI EURO**
 - **CAPITALE INVESTITO NETTO PARI A 134,1 MILIONI DI EURO E POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PARI A 6,8 MILIONI DI EURO**
-

Il consiglio di amministrazione di Bastogi, nella riunione consiliare tenutasi in data odierna, ha esaminato e approvato, tra l'altro, la relazione finanziaria annuale e la relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti dell'esercizio 2020.

APPROVAZIONE DEI RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2020 E CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Le misure poste in essere a partire dal mese di febbraio 2020, al fine di contenere l'emergenza sanitaria correlata alla progressiva diffusione della pandemia da Covid-19, hanno avuto, e continuano ad avere, rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

Dopo la prima ondata pandemica e una fase di attenuazione dei fenomeni registrata a cavallo del periodo estivo, si è assistito a un forte aumento dei contagi nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno. I provvedimenti che si sono susseguiti nel corso dei mesi hanno imposto numerose restrizioni e limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, causando di fatto un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo, ad oggi mitigato solo in parte dalle misure di sostegno.

Alla data del presente comunicato è in corso la terza ondata pandemica e lo stato di emergenza sanitaria è prorogato sino al 30 aprile 2021. Le attuali incertezze inerenti le possibili evoluzioni epidemiologiche dovute alla progressiva

BASTOGI SPA
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

diffusione di nuove varianti del virus e alla tempistica della campagna vaccinale impongono il mantenimento di una serie di vincoli e di misure di contenimento che impediscono di fatto di svolgere regolarmente parte delle attività economiche del Gruppo.

Con riferimento ai singoli settori di attività, per quanto attiene il settore Immobiliare, le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

In tale contesto, il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Alla data del presente comunicato sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni per complessivi 2 milioni di euro (di cui 0,6 milioni di competenza dell'esercizio 2020, senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili) e sono in corso di definizione ulteriori richieste, connesse al protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti non sono al momento quantificabili. Nelle more della definizione dei singoli accordi, si è registrato un generale rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione. Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, gli effetti di quanto sopra riportato, Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate hanno richiesto e ottenuto dal sistema creditizio una generale moratoria per l'esercizio 2020 sul rimborso delle quote capitale dei finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione. Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, in relazione ai principali finanziamenti in essere, è stato richiesto di estendere le moratorie per l'intero esercizio 2021.

Sempre in ottica di presidio finanziario, nel mese di febbraio 2021 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha inoltre perfezionato, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità. Dopo poco meno di due mesi, il 4 maggio 2020 sono riprese le attività di cantiere finalizzate nei primi giorni a predisporre le necessarie misure di protezione individuale dei lavoratori e successivamente alla ripresa della costruzione degli edifici. Nonostante il permanere dell'emergenza sanitaria, il cantiere procede comunque ormai da alcuni mesi a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici, salvo al momento imprevedibili peggioramenti legati all'evoluzione della pandemia Covid-19, è prevista nel corso del quarto trimestre 2021, confermando dunque la tempistica prevista inizialmente.

Il settore dell'Intrattenimento, dopo un inizio di anno caratterizzato da un positivo andamento degli eventi in linea con le performance degli ultimi anni, con la pandemia da Covid 19, ha dovuto subire la sospensione di qualsiasi manifestazione, evento, spettacolo e competizione sportiva di ogni ordine e disciplina aperta al pubblico (incluse le attività di palestre, centri sportivi e piscine). Il 23 febbraio 2020 le strutture del Gruppo Forumnet sono state chiuse al pubblico (l'ultimo evento aperto al pubblico al Mediolanum Forum si è tenuto il 16 febbraio 2020) con conseguente sostanziale interruzione delle attività. Con il superamento della fase più critica dell'emergenza sanitaria, nel mese di giugno 2020 sono state riaperte al pubblico le aree fitness e piscina del Mediolanum Forum mentre gli eventi aperti al pubblico ospitati nell'arena centrale sono ripresi solo nel mese di settembre, limitatamente allo sport e con limitazione di pubblico. Il successivo peggioramento dell'emergenza sanitaria nel corso del mese di ottobre, conseguente alla seconda ondata pandemica, ha purtroppo causato una nuova sospensione di tutte le manifestazioni ed eventi aperti al pubblico nonché la chiusura delle aree fitness e piscina ripristinando nella sostanza le condizioni in essere nel mese di maggio. Le citate restrizioni sono ancora in essere alla data del presente comunicato. Negli ultimi mesi dell'anno è rimasta aperta solo la pista ghiaccio per gli allenamenti degli atleti professionisti. L'arena centrale del Mediolanum Forum e il Palazzo dello Sport di Roma hanno ospitato solo le partite di basket senza presenza di pubblico mentre il Teatro Repower non ha invece sostanzialmente mai ripreso le attività dalla prima chiusura del mese di febbraio avendo ospitato solo alcune convention e una sola rappresentazione teatrale in presenza ad ottobre 2020.

Il Gruppo Forumnet ha inoltre ricevuto richieste da parte di alcuni clienti (principalmente sponsor) finalizzate a ridefinire alcune condizioni contrattuali in considerazione del periodo di sospensione dell'attività. Per mitigare sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi (derivanti sia dal fermo delle attività di eventi che, conseguentemente, dalle richieste di sconti e/o sospensione dei contratti di sponsorizzazione), il sistema creditizio ha concesso una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower e una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum, sottoscritto nel mese di febbraio 2020 nell'ambito di una generale

ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo Bastogi. Forumnet ha inoltre ottenuto un finanziamento per esigenze generiche di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi 5,2 milioni di euro, la cui erogazione è avvenuta nel mese di marzo 2021.

Il settore Arte e Cultura ha anch'esso accusato gli effetti di interruzione e/o rallentamento delle attività conseguenti al diffondersi della pandemia da Covid-19. Le attività che sono risultate maggiormente penalizzate dalle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria sono quelle svolte all'interno del Palazzo del Ghiaccio, per cui valgono sostanzialmente le medesime considerazioni riportate con riferimento al settore dell'Intrattenimento. I servizi per l'arte, le attività inerenti i laboratori di restauro e la logistica sono state sospese fino al 4 maggio 2020 mentre le attività di deposito e custodia svolte nei caveau del complesso dei Frigoriferi Milanesi sono proseguite senza interruzioni, sebbene senza apertura al pubblico sino alla medesima data.

Sotto il profilo finanziario, sono state ottenute sospensioni di 12 mesi (le prossime scadenze sono previste nel mese di luglio 2021) del rimborso delle quote capitale dei finanziamenti legati agli immobili di proprietà di "Frigoriferi Milanesi", tra cui il "Palazzo del Ghiaccio".

Con riferimento alle altre attività, ed in particolare all'attività alberghiera, la limitazione alla libertà di movimento e circolazione delle persone, sia all'interno del territorio nazionale che verso l'Italia, nonché il progressivo ricorso a modalità di lavoro a distanza correlate all'emergenza sanitaria hanno significativamente inciso sull'attività operativa che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. Dopo un'attenta valutazione della situazione venutasi a creare, ed in linea con le raccomandazioni e disposizioni ministeriali, il 10 marzo 2020 la struttura alberghiera è stata chiusa. Superata la fase più critica dell'emergenza sanitaria, la struttura è stata inizialmente riaperta al pubblico il 15 giugno 2020, quindi nuovamente chiusa a metà luglio per essere poi riaperta il 26 agosto 2020. A seguito dei provvedimenti del mese di ottobre 2020, che hanno reintrodotto in Lombardia importanti limitazioni alla libertà di movimento e circolazione delle persone nonché al normale svolgimento delle attività economiche, il 6 novembre 2020 la struttura alberghiera è stata nuovamente chiusa; alla data del presente comunicato si è in attesa della riapertura, nel frattempo sono in programma lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici.

La chiusura delle attività commerciali e ricreative e la riduzione dell'attività degli uffici del comparto di Milanofiori Nord ha impattato anche sull'attività di produzione e vendita di energia. Tuttavia, la stagionalità del business, unita al fatto che l'attività nei due mesi più intensi dell'anno 2020 (gennaio e febbraio) è proseguita senza interruzioni, ne ha contenuto gli effetti.

I principali effetti economici al 31 dicembre 2020 conseguenti la pandemia da Covid-19, sono rappresentati da minori ricavi per circa 13,4 milioni di euro per il settore dell'Intrattenimento, per circa 3,5 milioni di euro per l'attività alberghiera e per circa 1,8 milioni di euro per il settore Arte e Cultura, questi ultimi riconducibili per circa 1,2 milioni di euro alle sole attività del Palazzo del Ghiaccio. Per effetto delle menzionate contrazioni dei ricavi il margine operativo lordo si è complessivamente ridotto di circa 10,8 milioni di euro (di cui 7,7 milioni di euro attribuibili al settore dell'Intrattenimento, 2,1 milioni di euro all'attività alberghiera e 1 milione di euro al settore Arte e Cultura), già al netto di sussidi e contributi di competenza. Inoltre, nell'ambito del comparto Immobiliare sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori, maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche, che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 1,4 milioni di euro (di cui 0,6 milioni di euro di competenza dell'esercizio) a cui si aggiungono circa 0,5 milioni di euro principalmente relativi a svalutazioni di crediti da locazioni commerciali. Come già anticipato sono in corso ulteriori interlocuzioni con i conduttori maggiormente penalizzati dalle limitazioni imposte dai provvedimenti di contenimento della diffusione della pandemia Covid-19, i cui effetti saranno determinabili solo ad esito delle varie negoziazioni.

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2020 ha registrato un sostanziale pareggio (negativo di 0,3 milioni di euro) rispetto ad un valore positivo di 11 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La contrazione del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente interamente attribuibile all'emergenza Covid-19.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 7,8 milioni di euro a 6,9 milioni di euro. Il miglioramento riflette principalmente le migliori condizioni di tasso ottenute in sede di ridefinizione dei termini dell'esposizione complessiva del Gruppo verso un istituto di credito, nonché minori oneri contabilizzati in relazione alle quote di inefficacia degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato complessivo dell'esercizio, che include ammortamenti e svalutazioni per complessivi 9,3 milioni di euro, imposte positive per 0,7 milioni di euro e utili contabilizzati direttamente nel patrimonio netto relativi alla valutazione a valore equo degli strumenti derivati di copertura per 1,2 milioni di euro, è negativo di 14,6 milioni di euro (di cui 9,2 milioni di euro di pertinenza del gruppo) rispetto a 6,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019 (di cui 3,2 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2020 ammonta a 50,5 milioni di euro rispetto a 65,4 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile alla perdita complessiva dell'esercizio per 14,6 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente all'acquisto di azioni proprie da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è pari a 236,3 milioni di euro rispetto a 200,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord per circa 29 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente a minori disponibilità di cassa conseguenti alla contrazione dei flussi di cassa operativi connessi al rallentamento di parte delle attività del Gruppo causato dalla pandemia da Covid-19.

Il patrimonio immobiliare, rappresentato dagli investimenti immobiliari e dagli immobili merce (sono dunque esclusi gli immobili strumentali), mostra un miglioramento rispetto all'esercizio precedente, passando da un valore di mercato, di 416 milioni di euro al 31 dicembre 2019 (valore contabile di 268 milioni di euro) a 461 milioni di euro al 31 dicembre 2020 (valore contabile di 293 milioni di euro), essenzialmente per effetto delle attività di valorizzazione correlate alle aree di sviluppo immobiliare.

Il consiglio di amministrazione ha quindi deliberato di convocare l'assemblea per il giorno 25 maggio 2021 alle ore 10.30, in prima convocazione, presso la sede legale a Milano, in Piazza della Conciliazione 1 ed occorrendo, in seconda convocazione, il giorno 26 maggio 2021, stesso luogo ed ora. In considerazione delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da Covid-19, l'intervento dei soci avrà luogo esclusivamente tramite il rappresentante designato. Gli azionisti di Bastogi saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2020, sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2020, sulla nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale mediante voto di lista e sulla proposta di modifica dei termini e delle condizioni relative agli atti di disposizione delle azioni proprie, nonché, in parte straordinaria, sulle modifiche statutarie di adeguamento alle norme in materia di equilibrio di genere.

Nei termini previsti dalla normativa vigente la società provvederà a convocare ritualmente l'assemblea specificando le modalità attraverso le quali essa sarà tenuta; in pari data sarà messa a disposizione degli azionisti tutta la documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno presso la sede sociale e presso Borsa Italiana, nonché sul sito internet della società.

SETTORI DI ATTIVITÀ

Di seguito si riporta l'analisi per segmento operativo del conto economico del Gruppo Bastogi al 31 dicembre 2020 comparato con l'esercizio 2019.

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	0	0	0	0	3.405
Ricavi da affitti e servizi	8.713	7.888	4.922	5.349	(2.666)	24.206
Altri ricavi	2.881	877	344	1.216	(121)	5.197
Ricavi delle vendite e altri ricavi	14.999	8.765	5.266	6.565	(2.787)	32.808
Costo degli immobili venduti	(3.196)	0	0	0	0	(3.196)
Costi per servizi	(5.323)	(5.682)	(2.210)	(3.848)	2.312	(14.751)
Costi del personale	(2.261)	(1.983)	(1.803)	(3.015)	12	(9.050)
Altri costi operativi	(3.607)	(631)	(743)	(1.568)	463	(6.086)
Margine Operativo Lordo	612	469	510	(1.866)	0	(275)
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.276)	(2.245)	(1.127)	(611)	0	(9.259)
Margine Operativo Netto	(4.664)	(1.776)	(617)	(2.477)	0	(9.534)
Risultato da interessenza nelle partecipate	(33)	(5)	0	0	0	(38)
Risultato della gestione finanziaria	(5.779)	(145)	(341)	(647)	0	(6.912)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	(10.476)	(1.926)	(958)	(3.124)	0	(16.484)
Imposte						686
Utile/(perdita) dell'esercizio						(15.798)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	31 dic 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	2.799	0	0	0	0	2.799
Ricavi da affitti e servizi	9.912	21.350	6.761	9.072	(3.482)	43.613
Altri ricavi	3.496	838	329	457	(144)	4.976
Ricavi delle vendite e altri ricavi	16.207	22.188	7.090	9.529	(3.626)	51.388
Costo degli immobili venduti	(2.063)	0	0	0	5	(2.058)
Costi per servizi	(5.871)	(9.077)	(2.872)	(5.087)	2.439	(20.468)
Costi del personale	(2.523)	(3.544)	(2.115)	(3.565)	12	(11.735)
Altri costi operativi	(2.426)	(1.432)	(641)	(2.759)	1.170	(6.088)
Margine Operativo Lordo	3.324	8.135	1.462	(1.882)	0	11.039
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.250)	(2.333)	(1.236)	(781)	0	(9.600)
Margine Operativo Netto	(1.926)	5.802	226	(2.663)	0	1.439
Risultato da interessenza nelle partecipate	(139)	0	0	0	0	(139)
Risultato della gestione finanziaria	(6.480)	(209)	(297)	(767)	0	(7.753)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	(557)	0	0	0	0	(557)
Utile/(perdita) dell'esercizio ante imposte	(9.102)	5.593	(71)	(3.430)	0	(7.010)
Imposte						35
Utile/(perdita) dell'esercizio						(6.975)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Il settore Immobiliare ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 un margine operativo lordo positivo di 0,6 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è principalmente attribuibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari (2,5 milioni di euro nell'esercizio in esame rispetto a 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019), a perdite e svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, in buona parte riconducibili a sconti riconosciuti ai conduttori in ragione della pandemia da Covid-19, per complessivamente 1 milione di euro, a una riduzione dei ricavi per affitti verso terzi ed altri accantonamenti per la parte residua. A livello di settore operativo, la riduzione dei ricavi per affitti riconducibile alla locazione intersettoriale dell'albergo di Milanofiori Nord (circa 0,7 milioni di euro), è bilanciata da un'effettiva contrazione dei costi di struttura per servizi e personale.

La gestione finanziaria migliora di circa 0,7 milioni di euro anche grazie alle migliori condizioni di tasso ottenute con la ridefinizione dell'esposizione complessiva del Gruppo verso un istituto di credito avvenuta nel mese di giugno 2019, oltre che a minori oneri da inefficacia degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti e svalutazioni per 5,3 milioni di euro, è negativo di 10,5 milioni di euro rispetto a 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

A seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria e delle conseguenti restrizioni allo svolgimento delle attività economiche di alcuni conduttori, sono attualmente in corso ulteriori interlocuzioni finalizzate a ridefinire i termini economici dei contratti di locazione, i cui effetti saranno quantificabili solo ad esito delle varie negoziazioni.

Intrattenimento

Nel corso dei primi due mesi dell'anno le attività di intrattenimento hanno confermato il positivo andamento registrato nel corso degli scorsi esercizi. Questo ha permesso di consuntivare al 31 dicembre 2020 un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro (8,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019), nonostante l'interruzione delle attività avvenuta verso la fine del mese di febbraio 2020 a causa del diffondersi della pandemia da Covid-19 e sostanzialmente protrattasi sino ad oggi.

Il risultato ante imposte del settore, che include ammortamenti per 2,2 milioni di euro e oneri finanziari per 0,1 milioni di euro, è negativo di 1,9 milioni di euro rispetto al positivo di 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La pandemia da Covid-19 in termini di margine operativo lordo, oltre alla contrazione di 7,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020, si stima determinerà un'ulteriore riduzione di oltre 3 milioni di euro per il periodo dall'1 gennaio 2021 fino alla data del presente comunicato.

Arte e Cultura

Il settore Arte e Cultura ha registrato nell'esercizio un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La contrazione del margine operativo lordo è diretta conseguenza dell'interruzione/rallentamento delle attività, principalmente quelle del Palazzo del Ghiaccio, per effetto dell'emergenza sanitaria Covid-19. Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2020 è negativo di 1 milione di euro rispetto a un risultato ante imposte negativo di 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La pandemia da Covid-19 in termini di margine operativo lordo, oltre alla contrazione di 1 milione di euro al 31 dicembre 2020, si stima determinerà un'ulteriore riduzione di circa 0,2 milioni di euro nel periodo dall'1 gennaio 2021 fino alla data del presente comunicato, relativamente alle attività svolte nel Palazzo del Ghiaccio mentre, con riferimento alle altre attività del settore Arte e Cultura, al momento non ci sono elementi sufficienti per effettuare una stima attendibile che comunque appare di importo non significativo.

Altre attività

Le altre attività hanno registrato un margine operativo lordo negativo di 1,9 milioni di euro sostanzialmente in linea con quello al 31 dicembre 2019. Il peggioramento della performance operativa delle attività alberghiere pari a 1,4 milioni di euro (2,1 milioni di euro al netto della riduzione di circa 0,7 milioni di euro del costo intersettoriale di affitto dell'albergo di Milanofiori Nord) è stato compensato da minori accantonamenti connessi ai contenziosi legali e da alcune sopravvenienze registrate nell'esercizio.

La pandemia da Covid-19, con riferimento all'attività alberghiera, in termini di margine operativo lordo, oltre alla contrazione di 2,1 milione di euro al 31 dicembre 2020, si stima determinerà un'ulteriore riduzione di circa 1 milioni di euro nel periodo dall'1 gennaio 2021 fino alla data del presente comunicato.

FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Bastogi

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 e destinazione del risultato d'esercizio

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi S.p.A., riunitasi il 25 giugno 2020 in prima convocazione tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da Covid-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 deliberando di destinare il risultato d'esercizio pari a 3.536.838 euro come segue:

- il 5% pari a 176.842 euro a riserva legale;
- il residuo, pari a 3.359.996 euro, a riserva per utili a nuovo.

Operazioni di fusione di società controllate

Nell'ambito di una semplificazione della struttura societaria del Gruppo e di ottimizzazione dei processi gestionali, il 24 giugno 2020 e il 27 luglio 2020 si sono perfezionate le operazioni di fusione per incorporazione rispettivamente di Società del Palazzo del Ghiaccio in Frigoriferi Milanesi e, nel settore Intrattenimento, di Forum Immobiliare in Forumnet. Tutte le società sono possedute direttamente o indirettamente da Bastogi al 100% e pertanto non si segnalano effetti di natura patrimoniale e/o economica nel bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

Immobiliare

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata al 50,057%): Revoca del piano di acquisto di azioni proprie

Il 25 giugno 2020 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, tenutasi tramite Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da Covid-19, ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 riguardante l'autorizzazione al consiglio di amministrazione a procedere con un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa all'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie. Si ricorda che il suddetto piano autorizzava il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale. La revoca è stata dettata da ragioni di prudenza, a seguito della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19, che richiede una maggiore focalizzazione della Società su aspetti industriali e di business.

A seguito degli acquisti effettuati, alla data del presente comunicato Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione.

Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%) e Forum Immobiliare (ad oggi incorporata in Forumnet, partecipata da Forumnet Holding al 100%): Definizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo

Nell'ottica di una definizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del Gruppo, nel mese di febbraio 2020 sono state poste in essere le seguenti operazioni con il sistema bancario. La controllata indiretta Forum Immobiliare (alla data del presente comunicato, incorporata in Forumnet) ha sottoscritto con Banco BPM un finanziamento per un importo complessivo di 38 milioni di euro, della durata di 12 anni (con scadenza il 31 dicembre 2031), a un tasso fisso annuo del 2,2%, garantito, tra l'altro, da ipoteca costituita sul complesso immobiliare del Mediolanum Forum di Assago e delle relative aree esterne. Il finanziamento prevede il rilascio di una fidejussione da parte di Bastogi per un importo massimo di 44,5 milioni di euro, nonché di covenant e garanzie reali generalmente previste per operazioni di tale

natura. Inoltre la controllata Sintesi spa ha interamente rimborsato in via anticipata il finanziamento di circa 37 milioni di euro, in scadenza il 31 ottobre 2020. Come dettagliato nelle sezioni riguardanti l'andamento gestionale dell'esercizio e la continuità aziendale, a seguito della situazione creatasi con l'emergenza sanitaria da Covid-19, nel mese di settembre 2020 Banco BPM ha concesso a Forum Immobiliare (incorporata in Forumnet alla data del presente comunicato) una moratoria sul rimborso delle quote in linea capitale sino al 30 giugno 2021 incluso (prima rata di rimborso il 31 dicembre 2021), lasciando immutata la durata originaria del finanziamento pari a 12 anni, e spostato al 31 dicembre 2022 alcuni obblighi contrattuali, quali la verifica periodica di alcuni parametri finanziari ovvero l'obbligo di assoggettare periodicamente a valutazione estimativa il complesso immobiliare oggetto di ipoteca.

Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%): Cessione del lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano, con i relativi diritti edificatori e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima

Il 27 luglio 2020 la controllata Sintesi ha ceduto a soggetti terzi il lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano con i relativi diritti edificatori e una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima ad un prezzo pari a 3,1 milioni di euro. Gli accordi prevedono una possibile integrazione prezzo fino ad ulteriori 0,2 milioni di euro in funzione della SLP che sarà assentita.

Gli effetti economici della cessione nel bilancio consolidato sono positivi per 2,3 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Intrattenimento

Forumnet (partecipata al 100%): Accordo pluriennale con Pallacanestro Olimpia Milano

Il 25 agosto 2020 Forumnet ha sottoscritto un accordo pluriennale con Pallacanestro Olimpia Milano che regola tutti i rapporti tra le parti principalmente riconducibili alla messa a disposizione dell'arena centrale del Mediolanum Forum e dei relativi spazi accessori per le gare ufficiali di Campionato ed Eurolega nonché gli affitti dei locali adibiti a sede sociale e dell'area utilizzata per gli allenamenti. Il contratto ha efficacia ricognitiva dall'1 luglio 2020 e scadenza il 30 giugno 2025.

Arte e Cultura

Frigoriferi Milanesi (partecipata al 100% da Bastogi): Sottoscrizione contratto di locazione con IED (Istituto Europeo di Design)

Con decorrenza 1 settembre 2020 la controllata Frigoriferi Milanesi ha sottoscritto con Istituto Europeo di Design Spa un contratto di locazione di spazi per oltre 3.000 mq presso il complesso dei Frigoriferi Milanesi in via Piranesi 10 a Milano. La durata del contratto è triennale con scadenza il 31 agosto 2023 e con possibilità di ulteriori estensioni fino a 3 anni. Gli accordi prevedono un canone a regime pari a 0,9 milioni di euro annui, con una riduzione del canone per il primo anno di locazione in ragione dell'attuale contesto di emergenza sanitaria da Covid-19.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischi connessi alla continuità aziendale

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 30 aprile 2021) hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni. Una parte significativa delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo hanno infatti richiesto sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività la cui entità complessiva non è comunque al momento quantificabile (alla data del presente comunicato sono state concesse agevolazioni per complessivi 2 milioni di euro, di cui 0,6 milioni di euro di competenza dell'esercizio, senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili).

Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, i rallentamenti/sospensioni degli incassi operativi, sono state richieste ed ottenute dal sistema creditizio moratorie sui finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione. Nel corso dell'esercizio sono state ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse, sul rimborso delle quote capitale del contratto di lease-back della piazza commerciale di Milanofiori Nord e dei finanziamenti ipotecari delle controllate Maimai, Milanofiori Energia e Varsity, mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000. Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un waiver sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea Iva previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, il Gruppo ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti.

Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha accolto alcune richieste della controllata Milanofiori 2000, prevedendo una estensione sino al 30 giugno 2021 della moratoria relativa al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) del finanziamento strutturato, in attesa di avere maggiore visibilità sulle possibili evoluzioni del contesto epidemiologico e, nel caso, di prorogare ulteriormente le moratorie in coerenza con le richieste formulate dalla società fino al 31 dicembre 2021. Per quanto riguarda il contratto di lease-back della piazza commerciale di Milanofiori Nord il sistema creditizio, nelle more della formalizzazione dei relativi accordi, ha sostanzialmente concesso una moratoria sul rimborso delle quote capitale sino al 30 giugno 2021.

Sempre nel corso del primo trimestre 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 22,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Sempre in ottica di presidio finanziario, nell'ambito del comparto immobiliare, nel mese di febbraio 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha infine perfezionato, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, il rifinanziamento di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Per quanto attiene le attività di sviluppo immobiliare, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

Infine, sempre con riferimento al comparto immobiliare, alcune cessioni di immobili minori pianificate per fine anno hanno subito un rallentamento e pertanto i relativi flussi di cassa in entrata sono ora attesi nel corso del 2021.

Per quanto riguarda il settore dell'Intrattenimento, al fine di mitigare sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi derivanti sia dal fermo delle attività di eventi che, conseguentemente, dalle richieste da parte degli sponsor di sconti e/o sospensione dei relativi contratti (il settore ha consuntivato nel 2020 una riduzione dei ricavi delle vendite di 13,4 milioni di euro con effetto negativo sul margine operativo lordo di circa 7,7 milioni di euro), il sistema creditizio ha concesso una moratoria fino a luglio 2021 delle rate del contratto di vendita e retrolocazione del Teatro Repower e, tra le altre, una sospensione di tre rate semestrali (fino alla rata del 30 giugno 2021 inclusa) del rimborso delle quote capitale del nuovo finanziamento di 38 milioni di euro a valere sul Mediolanum Forum, sottoscritto nel mese di febbraio 2020 nell'ambito di una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari del gruppo Bastogi. Inoltre,

Forumnet ha ottenuto un finanziamento di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese per complessivi 5,2 milioni di euro, la cui erogazione è avvenuta nel mese di marzo 2021.

Anche il settore Arte e Cultura ha bilanciato sotto il profilo finanziario i minori flussi di cassa operativi ottenendo una moratoria sui finanziamenti ipotecari a valere sugli immobili Frigoriferi Milanesi e Palazzo del Ghiaccio per le rate in conto capitale in scadenza a luglio 2020 e gennaio 2021.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria stanno inoltre dispiegando riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità impedendo di fatto il ritorno a condizioni di economicità tali da indurre alla riapertura continuativa dell'attività alberghiera con gli ovvi e conseguenti effetti negativi sulla situazione di liquidità.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariare del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria; questo con particolare riferimento alle citate attività operative, maggiormente colpite dalle limitazioni imposte dall'emergenza sanitaria.

Per quanto riguarda infine la capogruppo Bastogi, nel mese di febbraio 2021 è stata ottenuta una moratoria sul rimborso delle quote capitale della linea di credito chirografaria erogata dal Banco BPM in scadenza al 30 aprile e 30 ottobre 2021 mentre è attualmente in fase di definizione un'analogha moratoria sul rimborso delle rate in scadenza nel 2021 per la linea di credito chirografaria di Unicredit.

Sulla base di quanto sopra indicato sussistono dunque fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, ai tempi effettivi necessari per la ripresa, seppur graduale, delle attività maggiormente penalizzate dalla pandemia da Covid-19 (intrattenimento e alberghiera), ed all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 9,5 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020) cui si aggiungono oltre 10 milioni di euro di finanziamenti garantiti ottenuti dal sistema creditizio nel corso del primo trimestre 2021, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Bastogi si relaziona.

Nel corso del 2020 tutti i paesi del mondo hanno fortemente risentito degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid-19. Eccezion fatta per la Cina, che già nel corso del terzo trimestre dell'anno ha ampiamente recuperato quanto perso in precedenza, la maggior parte dei paesi ha invece assistito ad un crollo record del prodotto interno lordo. Nei paesi avanzati, dopo una temporanea ripresa a cavallo del periodo estivo, la recrudescenza autunnale dei contagi ha indotto i governi a rispondere con nuove misure restrittive che stanno impattando pesantemente le attività turistiche di ristorazione, commerciali e di intrattenimento, causando un ulteriore rallentamento economico. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano tuttavia incerti.

Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più lunghi di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha dunque ampliato e prolungato lo

stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione ed è inoltre pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

Nel mese di luglio 2020 il Consiglio Europeo, dopo una lunga trattativa, ha deliberato l'istituzione del Recovery Fund "Next Generation EU" ("NGEU") a favore dei paesi più colpiti dall'epidemia, per un importo complessivo pari a 750 miliardi di euro, reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'Unione Europea. Di questi, una quota pari a 209 miliardi di euro spetterà all'Italia (81,4 miliardi di euro a fondo perduto).

In Italia l'andamento registrato nel terzo trimestre dell'anno dopo la conclusione della prima ondata pandemica ha evidenziato una forte capacità di ripresa dell'economia, in buona parte grazie al significativo recupero delle esportazioni di beni ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale, mentre il settore dei servizi ha maggiormente risentito il timore diffuso dei contagi. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area euro, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto interno lordo nel quarto trimestre.

Nelle indagini dell'osservatorio Banca d'Italia le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello scorso anno motivo per cui è prevista un'espansione dei piani di investimento delle aziende per il 2021.

Da un punto di vista occupazionale nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

A livello di mercati finanziari gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria e si è ulteriormente ridotto grazie alla risoluzione della crisi politica italiana apertasi nel mese di gennaio 2021. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligatoria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrebbe dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della NGEU.

Come indicato anche nel Bollettino della Banca d'Italia del mese di gennaio 2021, le proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana nel triennio 2021-23 indicano che l'emergenza sanitaria dovrebbe ritornare gradualmente sotto controllo nella prima metà del 2021 e venga del tutto superata entro il 2022; che prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della NGEU; che la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo, come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE.

Sulla base di tali ipotesi il prodotto interno lordo tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera principalmente grazie alla ripresa delle esportazioni, mentre quella dei consumi sarebbe invece più graduale, con un riassorbimento solo parziale della maggiore propensione al risparmio osservata dall'insorgere dell'epidemia. Sarà tuttavia improbabile che la forza della ripresa possa essere sufficiente affinché la produzione reale torni ai livelli pre-pandemici entro il 2022.

L'inflazione rimarrebbe bassa anche nel corso di quest'anno, per poi salire solo gradualmente nel biennio 2022-23.

Le proiezioni indicate presuppongono che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria e che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia, anche in ragione dell'andamento dei piani di vaccinazione nei diversi paesi e della loro efficacia.

La situazione generale, seppur con un outlook migliore rispetto al recente passato, rimane ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza sia a livello di sistema economico italiano che internazionale. In ragione di ciò tutte le previsioni riportate nel presente comunicato potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tengono conto delle possibili, e al momento non quantificabili, evoluzioni della pandemia Covid-19, di cui si è ampiamente illustrato.

Immobiliare

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e di locazione. A seconda della localizzazione e delle specifiche proprie degli immobili, i prezzi seguono l'andamento del ciclo con diversa intensità.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli possono essere ricondotti a:

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

Nel corso dell'esercizio si è registrata una significativa riduzione del volume complessivo degli investimenti immobiliari in tutti i settori di riferimento. Se nel corso del primo semestre il volume degli investimenti ha fortemente risentito dello scoppio della pandemia, nella seconda parte dell'anno il volume degli investimenti ha registrato una ripresa legata sia al consolidamento delle transazioni rimaste sospese a inizio anno, che ad una ritrovata fiducia dei mercati derivata dall'avvio della campagna vaccinale di massa.

Per quanto riguarda gli uffici, dopo un forte rallentamento registrato nei primi nove mesi dell'esercizio, nell'ultimo trimestre è ripresa l'attività di investimento trainata dai prodotti core. L'incremento degli incentivi concessi ai conduttori nell'ambito delle attività di rinegoziazione conseguenti la pandemia ha permesso di mantenere stabili i canoni. L'incertezza generata dalla pandemia sulla domanda di spazi ha portato comunque molti potenziali conduttori ad assumere un atteggiamento attendista e verso un incremento di interesse per soluzioni più flessibili in attesa di comprendere quali saranno le nuove modalità lavorative e le conseguenti necessità di spazi post pandemia. Per quanto riguarda il settore retail la riduzione è stata marcata con eccezione della grande distribuzione organizzata (GDO). Gli investitori stanno confermando l'interesse per l'High Street prime che ha addirittura ridotto i rendimenti netti mentre il resto del mercato retail subisce pesantemente le incertezze di medio lungo termine derivanti dalla crescente erosione delle vendite negli store fisici legata tanto ad una pre-esistente necessità di ridisegnare il concetto di shopping center quanto alla sempre maggiore penetrazione dell'e-commerce che ha beneficiato di un'ulteriore accelerazione grazie alla pandemia.

Gli scenari post-crisi prevedono per tutte le destinazioni d'uso una radicale riorganizzazione degli spazi e dei flussi. In particolare, il settore GDO dovrà riadattarsi alle nuove abitudini dei consumatori, velocizzando ad esempio la riorganizzazione delle vendite via e-commerce e integrando le proprie attività con quelle di tipo logistica last-mile. La ripresa dei flussi turistici e del turismo business sarà invece preconditione per la ripresa del retail di alta gamma e del ricettivo.

Per gli uffici il mercato si orienterà verso prodotti "smart" caratterizzati da layout distributivi in grado di accogliere, ad esempio, sistemi di postazioni a rotazione e in grado di soddisfare le nuove direttive sanitarie applicate ai metri quadrati a postazione. Per quanto riguarda il settore residenziale si ipotizza un aumento di interesse verso immobili ad uso abitativo con interventi volti a soddisfare le nuove esigenze della domanda (locali per wellness e smartworking, balconi, terrazzi, spazi esterni, ecc.) e, soprattutto sulla piazza di Milano, verso nuovi prodotti residenziali progettati per la locazione che stanno attirando grande interesse tra gli investitori.

Nonostante l'andamento volatile dei mercati e gli effetti della pandemia sugli indicatori utilizzati nell'analisi del mercato immobiliare, si ritiene tuttavia di avere un moderato ottimismo per le diverse asset class immobiliari con eccezione del settore retail/commerciale caratterizzato da condizioni di incertezza più marcate per le ragioni sopra descritte.

Perché il ciclo di ripresa possa poi consolidarsi nel tempo è inoltre certamente auspicabile il mantenimento di condizioni distese di accesso al credito.

Intrattenimento

Il settore dell'Intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità anche se il settore più specifico dell'Intrattenimento dal vivo presenta frequenti e significativi segnali di anti-ciclicità. L'attuale contesto sanitario connesso alla pandemia da Covid-19 ha avuto un effetto immediato estremamente negativo sulle attività di intrattenimento per effetto della sospensione/limitazione delle attività aperte al pubblico. In tale senso l'avvio della campagna di vaccinazione di massa è condizione essenziale per consentire, entro la fine del 2021, un graduale ritorno alle condizioni anteriori alla pandemia o comunque una parziale ripresa dell'attività. La pianificazione di nuove strutture da parte del Comune di Milano correlate anche all'aggiudicazione da parte di Milano Cortina delle Olimpiadi invernali del 2026 rappresenta infine un fattore da considerare qualora il mercato degli eventi non dovesse riprendere il trend di crescita evidenziato prima della pandemia.

Arte e Cultura

Il mercato dell'arte è stato fortemente colpito dagli effetti della pandemia che ha comportato l'annullamento delle maggiori fiere internazionali e ridotto in modo drastico l'attività delle gallerie. Ha però dimostrato una notevole resilienza, grazie ad un incremento considerevole delle transazioni online, soprattutto nel comparto delle aste, che si sono riorganizzate per sopperire all'impossibilità delle modalità di incanto tradizionali. La contrazione del fatturato globale delle vendite nel 2020 (-21%) si è registrata non tanto per la flessione del numero di vendite (-10%) quanto per la minore offerta di lotti di grande valore. Gli effetti possono comunque essere considerati contenuti, se confrontati con la crisi del 2009 (-36%), causata in quel caso dalla flessione della domanda che nel 2020 si è mantenuta vivace. Anche il settore della logistica per l'arte ha risentito della cancellazione di numerose mostre ed eventi con una contrazione del fatturato superiore per molti operatori italiani al 40%.

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2020

Immobiliare

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata da Bastogi al 50,057%): Operazione di vendita e retro-locazione di una porzione del complesso immobiliare Latinafiori a Latina

Il 25 febbraio 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha perfezionato un accordo di vendita e retro-locazione avente ad oggetto una parte degli immobili di proprietà situati a Latina, facenti parte del complesso immobiliare Latinafiori ed oggetto di contratti di locazione, mantenendone il godimento in qualità di utilizzatore. Brioschi ha trasferito, per un valore di 6,3 milioni di euro, il suddetto compendio immobiliare a favore di Banca Privata Leasing S.p.A. la quale ha successivamente sottoscritto con Brioschi, in qualità di utilizzatore, un contratto di locazione finanziaria del compendio ceduto, della durata di 72 mesi con pagamento di canone anticipato pari a 1,4 milioni di euro e conseguente flusso di cassa netto pari per Brioschi pari a 4,9 milioni di euro.

Da un punto di vista contabile la vendita e successiva retro-locazione si configura come un'operazione di finanziamento garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Intrattenimento

Forumnet (partecipata al 100% da Bastogi): Accensione di un nuovo finanziamento di liquidità

Nell'ambito del Decreto Legge "Liquidità" N. 23/2020 art. 13 lettere C) e D) "emergenza Covid-19", il 17 marzo 2021 Forumnet ha ottenuto dal Banco BPM un finanziamento di liquidità garantito dal fondo statale destinato alle piccole e

medie imprese per complessivi 5,2 milioni di euro. La durata del finanziamento è pari a sei anni con due anni di pre-ammortamento. Il tasso di interesse è pari all'Interest Rate Swap relativo a operazioni in euro a 4 anni oltre uno spread del 2%.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Gli obiettivi e le azioni operative previste nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione ne possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione.

Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente documento, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione degli obiettivi nei diversi settori aziendali.

Per quanto attiene il settore immobiliare si procederà con le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici di alcune di esse e con la cessione di alcuni immobili minori.

Proseguirà, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la definizione di uno strumento urbanistico atto a consentire lo sviluppo in via anticipata di alcune aree di trasformazione presenti nel comune, tra cui il settore nord del comparto, in attesa che si perfezioni il procedimento di variante generale al PGT del comune di Rozzano.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, dovrà affrontare con la determinazione e la professionalità che lo contraddistinguono, i cambiamenti che almeno nel breve medio periodo il settore sta subendo per effetto della pandemia in atto, limitando al minimo i negativi riflessi economici correlati e massimizzando la valorizzazione delle opportunità di ripresa.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per migliorare le performance reddituali delle attività di Open Care e limitare la perdita di attività del Palazzo del Ghiaccio legata alla pandemia in corso. Si proseguirà inoltre con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi, inclusa la commercializzazione dei pochi spazi ancora disponibili.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, e con quelli che derivano dalla cessione di alcuni asset minori di proprietà, nonché con l'ottenimento delle moratorie sui principali finanziamenti in essere per le rate in scadenza a tutto il 31 dicembre 2021.

RICHIESTA DI INFORMAZIONI EX ART. 114 D. LGS. 58/98

Il presente comunicato stampa viene integrato con le seguenti informazioni di dettaglio richieste dalla Consob, ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98.

Posizione finanziaria netta della società e del Gruppo ad essa facente capo, con evidenza delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine

Per quanto concerne il dettaglio della posizione finanziaria netta di Bastogi e del Gruppo si rinvia alla sezione del presente comunicato riportante gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del Gruppo

Al 31 dicembre 2020 gli scaduti di natura finanziaria ammontano a 4,1 milioni di euro e sono riconducibili al mancato rimborso, da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento, per cui nel corso del primo trimestre 2021 è stata ottenuta la relativa sospensione dalle controparti bancarie. Al 31 dicembre 2020 risultano scadute posizioni commerciali per complessivi 4,6 milioni di euro (0,3 milioni di euro di pertinenza di Bastogi S.p.A.), di cui 0,4 milioni di euro in contestazione (nessun importo di competenza di Bastogi S.p.A.). Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Al 31 dicembre 2020 i debiti di natura tributaria scaduti ammontano a 2,1 milioni di euro (di cui 0,01 milioni di euro di pertinenza di Bastogi S.p.A.).

Con riferimento agli altri debiti correnti, si segnala, su una posizione debitoria di circa 0,7 milioni di euro, una procedura esecutiva, nell'ambito della quale il Giudice dell'esecuzione ha disposto, tramite intermediario bancario, la cessione sul mercato di un pacchetto di azioni ordinarie Bastogi S.p.A., detenute da Bastogi stessa (azioni proprie), fino a un controvalore massimo di euro 800.000,00.

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.

Mancato rispetto di covenant e negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento di Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), al 31 dicembre 2020 i suddetti parametri non sono stati determinati in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie nel corso del primo trimestre del 2021 prima della consuntivazione dei valori.

Infine si segnala che al 31 dicembre 2020 le disponibilità liquide pari a circa 9,5 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 0,9 milioni di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato sui settori di attività e ai paragrafo sui "Principali rischi ed incertezze" e sull' "Evoluzione prevedibile della gestione".

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Bastogi al 31 dicembre 2020. Si precisa che i dati sono attualmente oggetto di verifica, non ancora conclusa, da parte della società di revisione.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Fabio Crosta dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

IL PRESENTE COMUNICATO È DISPONIBILE SUL SITO www.bastogi.com

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

BASTOGI

INVESTOR RELATION

BENEDETTA AZARIO

TEL: 02-73983.1

MAIL: investor.relations@bastogi.com

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2020

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	2.799
Ricavi da affitti e servizi	24.206	43.613
Altri ricavi	5.197	4.976
Ricavi delle vendite e altri ricavi	32.808	51.388
Costo degli immobili venduti	(3.196)	(2.058)
Costi per servizi	(14.751)	(20.468)
Costi del personale	(9.050)	(11.735)
Altri costi operativi	(6.086)	(6.088)
Margine Operativo Lordo	(275)	11.039
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(9.259)	(9.600)
Margine Operativo Netto	(9.534)	1.439
Risultato da interessenze nelle partecipate	(38)	(139)
Risultato della gestione finanziaria	(6.912)	(7.753)
Proventi/oneri non ricorrenti	0	(557)
Imposte	686	35
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(15.798)	(6.975)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.170	293
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(14.628)	(6.682)
di cui di pertinenza del Gruppo	(9.231)	(3.199)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA
RICLASSIFICATA AL 31 DICEMBRE 2020**

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	69.425	72.855
Investimenti immobiliari	119.571	122.874
Avviamento ed altre attività immateriali	225	224
Partecipazioni	129	134
Rimanenze	173.107	144.876
Altre attività correnti e non correnti	20.032	17.700
(Altre passività correnti e non correnti)	(95.764)	(93.038)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	60
CAPITALE INVESTITO NETTO	286.785	265.685
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	5.192	14.380
Capitale e riserve di terzi	45.289	50.990
PATRIMONIO NETTO	50.481	65.370
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(9.538)	(18.645)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	32.953	48.595
Debiti da leasing finanziari	3.612	4.082
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	25.427	32.432
Debiti verso banche	161.916	116.696
Debiti da leasing finanziari	40.869	41.556
Altre passività finanziarie	8.092	9.631
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	210.877	167.883
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	236.304	200.315
FONTI DI FINANZIAMENTO	286.785	265.685

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2020	31 dic 2019
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(15.798)	(6.975)
Svalutazioni di partecipazioni	11	10
Svalutazione (rivalutazioni) di crediti finanziari	27	129
Oneri finanziari	7.456	8.717
Proventi finanziari	(544)	(407)
Imposte sul reddito	(686)	(35)
Ammortamenti e svalutazioni	8.175	9.100
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	1.573	1.100
Svalutazioni nette delle rimanenze	499	471
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	(2.317)	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze	(29.934)	(11.116)
Decremento (incremento) delle attività correnti	(2.790)	(87)
Incremento (decremento) delle passività correnti	4.571	(712)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie	(641)	(59)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(30.398)	(2.867)
Oneri finanziari corrisposti	(6.397)	(8.566)
- di cui non ricorrente	0	(704)
Imposte sul reddito corrisposte	(322)	(4.271)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(37.117)	(15.704)
- di cui non ricorrente	0	(704)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.592)	(3.502)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(6)	(30)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(100)	448
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	3.150	7.240
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti	0	(60)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.452	4.096
- di cui non ricorrente	0	0
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incremento delle passività finanziarie	29.893	14.777
Variazioni delle passività finanziarie	(3.073)	(15.800)
Riacquisto azioni proprie da parte di controllata	(262)	(466)
Pagamento dividendi ai soci di minoranza da controllata	0	(786)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	26.558	(2.275)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	(9.107)	(13.883)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	18.645	32.528
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	9.538	18.645

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

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.682	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	160.703
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteaw, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.800	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	33.013	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.169	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino (Novara)	Investim. Immobil.	(3)	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(2)	
Frigoriferi Milanesi srl	5.397	Immobilie "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(4)	
Palestro Nuova srl	111	Area in Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	33	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	704	Immobilie in via Santa Maria Valle 7/A, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	35	Immobilie in via Crocefisso, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	2.110	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sintesi spa	238	Immobilie in via Gattinara, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	128	Magazzino a Milano Fiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	60	Porzione autorimessa in via Pichi, Milano - oggetto di cessione	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(4)	
Varsity srl	577	Immobilie in via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	1.123	Immobilie in p.le Baracca, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	120	Immobilie in via Ariosto, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Varsity srl	83	Immobilie in via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	230	Immobilie a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	299	Immobilie in via Savona, Milano	Investim. Immobil.	(5)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	119.631				160.703
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI					
Bright srl	350	Immobilie in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(3)	9.087
Bright srl	7	Immobilie a Pioletto (Milano)	Trading	(3)	
Bright srl	306	Immobilie ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobilie ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobilie a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	267	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobilie in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobilie a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobilie a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobilie in via Bono Cairòli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilie a Genova	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.810	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobilie a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Immobilie su primo lotto Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (Milano)	Trading	(3)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.641	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.508	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.120	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.591	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.328	Unità residenziali Area D4, Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	74.948	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare Area D4, Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	687	Immobilie a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
Bastogi spa	210	Immobilie denominato "Molino Guffanti" in via Gattinara, Milano	Sviluppo	(3)	
Intrafin srl	48.289	Area AT1 Rozzano (Milano)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.220	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano - Loc. Muggiano	Sviluppo	(2)	
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	173.054				299.845
TOTALE GENERALE	292.684				460.632

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2020
- (2) Perizia anni precedenti
- (3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (4) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione
- (5) Immobiliare acquisto nel 1° semestre 2020

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI BASTOGI SPA AL 31 DICEMBRE 2020

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2020	31 dic 2019
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.482	613
Costi per servizi	(2.384)	(2.765)
Costi del personale	(814)	(909)
Altri costi operativi	(77)	(238)
Margine Operativo Lordo	(1.793)	(3.299)
Ammortamenti e svalutazioni	(204)	(207)
Margine Operativo Netto	(1.997)	(3.506)
Risultato da interessenza nelle partecipate	2.226	6.268
Risultato della gestione finanziaria	(159)	(271)
Imposte	232	1.046
Utile / (Perdita) dell'esercizio	302	3.537
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1	(24)
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	303	3.513

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA RICLASSIFICATA DI
BASTOGI SPA AL 31 DICEMBRE 2020

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	461	591
Altre attività immateriali	31	39
Partecipazioni	129.996	126.844
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	37.614	35.418
(Altre passività correnti e non correnti)	(34.812)	(29.712)
CAPITALE INVESTITO NETTO	134.112	134.002
PATRIMONIO NETTO	127.267	126.965
(Disponibilità liquide)	(45)	(27)
Debiti verso banche	1.822	1.836
Passività da leasing	224	250
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	2.001	2.059
Debiti verso banche	4.585	4.584
Passività da leasing	259	394
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	4.844	4.978
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	6.845	7.037
FONTI DI FINANZIAMENTO	134.112	134.002

RENDICONTO FINANZIARIO DI BASTOGI SPA AL 31 DICEMBRE 2020

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	302	3.537
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	(2.247)	2.790
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	22	6
Proventi finanziari da attività di investimento	0	(9.064)
Oneri finanziari	159	271
Imposte sul reddito	(232)	(1.046)
Ammortamenti e svalutazioni	204	207
Altre componenti non monetarie	3	1.100
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>	<i>(1.789)</i>	<i>(2.199)</i>
Variazione delle attività e delle passività correnti	290	4.137
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	37	(152)
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>(1.462)</i>	<i>1.786</i>
Oneri finanziari corrisposti	(124)	(439)
Imposte sul reddito corrisposte	0	(794)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.586)	553
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(33)	(10)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(6)	23
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	1.839	372
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.800	385
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Accensione (rimborso) finanziamenti bancari	(196)	(923)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(196)	(923)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dalla fusione	0	0
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide	18	15
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	27	12
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	45	27

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

RAPPORTI VERSO PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio il Gruppo Bastogi ha effettuato operazioni con parti correlate, che hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei servizi prestati. Gli effetti nell'esercizio dei rapporti con parti correlate sul conto economico, sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società sono riportati di seguito.

CONTO ECONOMICO DEL GRUPPO BASTOGI

	Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2020	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.611	5	0	5	0%
Proventi e altri ricavi	5.197	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	29.435	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.026)	0	(467)	(467)	46%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(14.751)	(10)	(3.274)	(3.284)	22%
Costi per godimento beni di terzi	(163)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(9.050)	0	(1.359)	(1.359)	15%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.175)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(4.906)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(9.534)	(5)	(5.100)	(5.105)	-(54%)
Risultato da partecipazioni	(11)	(11)	0	(11)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(27)	(27)	0	(27)	100%
Proventi finanziari	544	53	0	53	10%
Oneri finanziari	(7.456)	0	(12)	(12)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(16.484)	10	(5.112)	(5.102)	31%
Imposte dell'esercizio	686	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(15.798)	10	(5.112)	(5.102)	32%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(15.798)	10	(5.112)	(5.102)	32%

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

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

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL GRUPPO BASTOGI

	Valori espressi in migliaia di euro				
	di cui parti correlate				
	31 dic. 2020	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	69.425	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	119.571	0	0	0	0%
Attività immateriali	225	0	0	0	0%
Partecipazioni	129	0	129	129	100%
Crediti verso società correlate	2.154	2.154	0	2.154	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.320	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.681	0	0	0	0%
Totale	196.505	2.154	129	2.283	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	173.107	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.211	0	74	74	1%
Altri crediti verso società correlate	56	56	0	56	100%
Altri crediti ed attività correnti	6.193	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	9.538	0	0	0	0%
Totale	197.122	56	74	130	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	393.687	2.210	203	2.413	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.154 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti.

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2020	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(21.622)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(3.451)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.834)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	5.192	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	45.289	0	0	0	
PATRIMONIO NETTO	50.481	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	161.916	0	0	0	0%
Passività da leasing	40.869	0	13	13	0%
Fondi rischi ed oneri	9.897	3.320	0	3.320	34%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.760	0	471	471	10%
Passività per imposte differite	19.292	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	17.498	0	0	0	0%
Totale	254.232	3.320	484	3.804	1%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	32.953	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.612	0	9	9	0%
Debiti commerciali	33.413	24	1.183	1.207	4%
Debiti tributari	4.069	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	674	674	0	674	100%
Altri debiti e passività correnti	14.253	0	3.391	3.391	24%
Totale	88.974	698	4.583	5.281	6%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	343.206	4.018	5.067	9.085	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	393.687	4.018	5.067	9.085	2%

CONTO ECONOMICO DI BASTOGI SPA

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2020	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	639	639	0	0	639	100%
Altri ricavi e proventi	843	49	0	0	49	100%
Costi per servizi	(2.384)	(124)	0	(473)	(597)	25%
Costi per godimento beni di terzi	(6)	0	0	0	0	0%
Costi per il personale	(814)	0	0	(277)	(277)	34%
Ammortamenti e svalutazioni	(204)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(71)	20	0	0	20	-28%
RISULTATO OPERATIVO	(1.997)	584	0	(750)	(166)	8%
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	2.247	2.247	0	0	2.247	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(21)	(21)	0	0	(21)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi (oneri) finanziari netti	(159)	(50)	0	0	(50)	31%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	70	2.760	0	(750)	2.010	2871%
Imposte del periodo	232	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	302	2.760	0	(750)	2.010	666%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	302	2.760	0	(750)	2.010	666%

SITUAZIONE PATRIMONIALE DI BASTOGI SPA

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2020	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	461	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	32	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	129.995	129.971	24	0	129.995	100%
Crediti verso società correlate	20.119	20.119	0	0	20.119	100%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0%
Totale	150.607	150.090	24	0	150.114	100%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	21	0	0	21	21	100%
Altri crediti verso società correlate	14.232	14.232	0	0	14.232	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.241	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	45	0	0	0	0	0%
Totale	18.362	14.232	0	21	14.253	78%
TOTALE ATTIVITA'	168.969	164.322	24	21	164.367	97%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2020	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(32)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	86.898	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) d'esercizio	302	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	127.267	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	4.585	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	259	210	0	7	217	84%
Fondi rischi ed oneri	4.258	1.662	0	0	1.662	39%
Fondo trattamento di fine rapporto	383	0	0	44	44	11%
Passività per imposte differite	11.576	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	163	0	0	0	0	0%
Totale	21.224	1.872	0	51	1.923	9%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	1.822	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	225	102	0	2	104	46%
Debiti commerciali	642	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	14.646	14.646	0	0	14.646	100%
Debiti tributari	134	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.009	0	0	955	955	26%
Totale	20.478	14.748	0	957	15.705	77%
TOTALE PASSIVITA'	41.702	16.620	0	1.008	17.628	42%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	168.969	16.620	0	1.008	17.628	10%