



COMUNICATO STAMPA

Gruppo Borgosesia: il CdA approva il bilancio consolidato al 30 giugno 2020

Patrimonio netto di Gruppo a 28,1 milioni di euro in aumento rispetto al 31 dicembre 2019 (pari a 27,3 milioni di euro);

Utile netto di Gruppo pari a 821.000 euro, in crescita del 7,3% rispetto al valore *pro forma* al 30.06.2019 (pari a 765.000 euro);

Volume della produzione - comprensivo dei riallineamenti a *fair value* del portafoglio crediti ed immobiliare – pari a 10,57 milioni, stabile rispetto al dato *pro forma* al 30.06.2019 (pari a 10,07 milioni di euro);

Margine lordo delle attività operative pari a 3,44 milioni di euro (vs dato *pro forma* al 30.06.2019 pari a 3,58 milioni di euro);

EBITDA pari a 2,52 milioni di euro (vs dato *pro forma* al 30.06.2019 pari a 2,65 milioni di euro);

Posizione finanziaria netta consolidata negativa per 9,8 milioni di euro (posizione finanziaria netta consolidata al 31.12.2019 negativa per 3,9 milioni di euro)

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. - holding di partecipazioni quotata sull'MTA – ha approvato all'unanimità dei presenti, il bilancio consolidato semestrale chiuso al 30 giugno 2020.

Andamento delle attività del Gruppo Borgosesia nel semestre.

Nel primo semestre 2020, a causa dell'emergenza sanitaria legata alla diffusione del *coronavirus*, malgrado il forte incremento registrato dal valore dei contratti preliminari sottoscritti - saliti a 4 milioni di euro rispetto ai 366 mila euro del primo semestre del 2019 - si è assistito a un rallentamento dei flussi attesi dal processo di dismissione del portafoglio immobiliare rispetto alle previsioni del business plan '22 per circa 3,8 milioni.

Nonostante lo scenario difficile, il conseguimento di un risultato economico sostanzialmente in linea con le previsioni del piano e il perfezionamento di un volume di investimenti superiore alle stime, hanno portato gli Amministratori a imprimere un'accelerazione al processo di *fundraising*, anche al fine di cogliere le maggiori opportunità di investimento future.

In quest'ottica, da una parte si è deciso di avviare la dismissione di parte delle *notes* NPL Italian Opportunities detenute ed emesse nell'ambito dell'omonima operazione di cartolarizzazione avviata dal Gruppo in passato – la cui cessione a favore di Illimity Bank, definitivamente conclusasi il 28 settembre scorso, ha

permesso l'incasso di 4,2 mln di euro – e, dall'altra, di acquisire un finanziamento di 3 milioni di euro, in parte assistito dalla garanzia del Medio Credito Centrale, erogato lo scorso 25 settembre 2020.

L'effetto Covid si è peraltro riflesso anche sulla selezione degli investimenti conclusi nel primo semestre. L'attuale scenario indica un possibile incremento della domanda di unità immobiliari più ampie e possibilmente dotate di spazi verdi, sia sull'onda degli effetti portati dal lungo periodo di "convivenze forzate" imposto dal *lockdown*, sia dalla prospettiva di un maggior ricorso, in futuro, allo *smart working* e in quest'ottica, il Gruppo ha perfezionato nel periodo una serie di investimenti in crediti per lo più garantiti da immobili finiti – o necessitanti ancora di modesti lavori di ultimazione – ubicati nella provincia lombarda, in particolare in prossimità dei grandi laghi e in zone che assicurano un rapido ed agevole collegamento con i più importanti centri urbani ed il capoluogo.

In particolare, nel corso del semestre è stato:

- perfezionato il subentro in esposizioni bancarie di importo nominale pari a 2,5 milioni di euro, prevalentemente garantite da ipoteche su immobili di pertinenza del "gruppo Lake Holding" ubicati nel comprensorio dell'alto Lago Maggiore. Tali passività sono state poi definite transattivamente con un effetto positivo sul conto economico del periodo per un valore di 1.020 migliaia di euro. Al contempo il Gruppo ha raggiunto un accordo volto al rilievo dell'intero capitale dello stesso gruppo "Lake Holding" con un investimento di ulteriori 1.639 migliaia di euro e un effetto sul conto economico consolidato, dato dal riallineamento della relativa partecipazione, pari a 356 migliaia di euro;
- acquistato, verso il corrispettivo 2.150 migliaia di euro, un credito del valore nominale di 3.471 migliaia di euro, vantato da un istituto di credito nei confronti di un unico debitore e garantito da ipoteche su alcuni immobili tra cui un prestigioso complesso residenziale edificato sulla sponda lombarda del Lago di Garda;
- acquistato, dietro il corrispettivo 1 milione di euro, un "pacchetto" di crediti di nominali del valore di 2,6 milioni di Euro, vantato da un intermediario finanziario verso un ristretto numero di debitori ed assistito da ipoteca iscritta, oltre che su due unità immobiliari situate nel centro di Roma, su tre loft a Cernobbio con affaccio sul Lago di Como.

La valutazione al *fair value* dei crediti come sopra acquistati - rientranti nella categoria di strumenti finanziari "FVTPL" disciplinati dal principio contabile internazionale IFRS9 - ha generato nel semestre un provento di 1,2 milioni di Euro al lordo delle imposte.

Nel corso del semestre, inoltre, si è dato corso al lancio della terza operazione di cartolarizzazione (*NPL Italian Opportunities II*) e della prima *Spac* italiana operante nel campo degli investimenti alternativi (BGS Club Spac SpA).

In linea con la strategia delineata nel business plan 2022, nel periodo sono proseguite le attività volte a rendere operativo il Gruppo anche nel settore della gestione di asset alternativi per conto di investitori terzi, attraverso il collocamento del primo FIA promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR che dovrebbe trovare completamento nel corso dell'anno. Inoltre sono stati avviati

gli investimenti anche nel campo delle *litigation* e degli arbitraggi legati ad operazioni di concordato fallimentare. In quest'ultimo ambito rientra l'acquisto di una *litigation* di nominali massimi 6,1 milioni di Euro, strumentale alla proposta di concordato liquidatorio di Advance SIM S.p.A. – nella quale BGS REC ricoprirebbe il ruolo di assuntore - attualmente al vaglio preliminare degli Organi della relativa procedura.

Al fine di offrire un'immediata percezione in ordine al risultato realizzato dal Gruppo, nella tabella sottostante si riportano, in chiave prettamente gestionale e con confronto col precedente esercizio (pro forma), i risultati dell'attività operativa di competenza del Gruppo, della gestione finanziaria nonché il risultato al lordo ed al netto delle imposte.

(in €/000)	30.06.2020	30.06.19 Pro Forma
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE	3.437	3.575
COSTI GENERALI	-928	-921
EBITDA ADJUSTED	2.509	2.654
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-76	-70
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	2.434	2.584
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-989	-1.126
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.445	1.458
IMPOSTE SUL REDDITO	-630	-693
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle <i>minorities</i>)	815	765

Nel primo semestre dell'esercizio il Gruppo consegue quindi un utile netto 821 mila Euro in crescita del 7,3% rispetto al dato *pro forma* di 765 mila Euro al 30.06.2019, e ciò al netto del risultato di competenza delle *minorities*.

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono:

- un volume della produzione consolidata di 10,5 milioni di euro (10 milioni di euro il dato pro forma al 30.06.2019) comprensivo dell'effetto positivo di riallineamento netto degli investimenti immobiliari per 319 mila euro (458 mila euro il dato pro forma al 30.06.2019) e della variazione del *fair value* dei crediti *non performing* per 2,6 milioni di euro (3,5 milioni il dato pro forma al 30.06.2019);
- la variazione di *fair value* delle partecipazioni per 356 mila euro (11 mila euro il dato pro forma al 30.06.2019);
- costi per acquisto di beni per 6,4 milioni di euro, principalmente rappresentati da quelli relativi agli immobili di Roma EUR e Milano, Via Rossini;
- costi per servizi ed oneri per 2 milioni di euro rappresentati principalmente da servizi industriali e commerciali connessi allo sviluppo dei vari interventi immobiliari;

- gli oneri finanziari netti per 989 mila euro;
- il carico fiscale per 630 mila euro.

Il Cash Flow consolidato si attesta a -2,4 milioni di euro (882 mila euro il dato *pro forma* al 30.06.2019) e l'Ebitda a 2,5 milioni di euro (2,6 milioni di euro il dato *pro forma* al 30.06.2019).

Capogruppo

Nel corso del primo semestre dell'esercizio la capogruppo Borgosesia ha essenzialmente limitato le proprie attività a quelle di gestione delle partecipazioni detenute nelle diverse società e di supporto finanziario a queste. A fronte della prima la stessa non ha incassato dividendi e, della seconda, ha maturato interessi per 323 mila euro.

Prestiti obbligazionari

Alla chiusura del periodo Borgosesia S.p.A. risulta avere in essere i seguenti prestiti obbligazionari:

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
POC 2015-2021	6%	IT0005124653	4.950.000	26/10/2021
POC 2016-2022	5%	IT0005224909	4.950.000	21/12/2022
NPL Italian Opportunities 2016-2021	4%	IT0005224917	1.455.000	21/12/2021
NPL Global 2017-2022	5%	IT0005277360	7.000.000	07/08/2022
Jumbo 2018-2024	6,25%	IT0005347171	8.589.000 ¹	08/06/2024

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo

Dopo la chiusura del periodo in esame, si segnalano i seguenti fatti di rilievo:

- ✳ In data **16 luglio** BGS REC – attiva nel settore dell'acquisto e della gestione di crediti *non performing* – ha deliberato un aumento del proprio capitale per complessivi 7,25 milioni di euro, comprensivi di sovrapprezzo. L'aumento prevede per 2,25 milioni di euro l'emissione di quote ordinarie e, per massimi 5 milioni di euro, di quote dotate di particolari diritti in ordine alla distribuzione degli utili e recesso. Il primo aumento è stato integralmente sottoscritto da Borgosesia SpA mediante il conferimento del ramo aziendale *portfolio manager*, di compendio al quale risulta essere il contratto di gestione dei crediti acquisiti dalla cartolarizzazione NPL Italian Opportunities. Il secondo aumento risulta essere stato sottoscritto per 1,51 milioni di euro, dalla capogruppo e da altre società del Gruppo, e per il residuo offerto in sottoscrizione anche a terzi entro il 31 dicembre 2020.
- ✳ In data **28 luglio** il Gruppo ha avviato, sempre attraverso BGS Securities, una nuova operazione di cartolarizzazione "revolving" avente ad oggetto

¹ di cui Euro 2.500.000 emessi nel periodo

crediti non performing con sottostanti immobiliari tra i quali, per un valore nominale pari a 6 milioni di euro, parte di quelli acquisiti nel semestre.

- ✦ In data **7 agosto** il Gruppo, attraverso la newco COBE S.r.l. ha concluso l'acquisto di 3 loft situati in Cernobbio verso il corrispettivo 1 milione di euro assolto, fino a concorrenza dell'importo 930 mila euro, mediante compensazione con parte del credito ipotecario gravante sugli stessi ed acquistato lo scorso giugno per 462 mila euro.
- ✦ In data **25 settembre** Dimore Evolute ha sottoscritto un contratto di finanziamento per un valore di 3 milioni di euro, della durata di due anni, assistito da garanzia rilasciata dal Fondo di Garanzia;
- ✦ In data **28 settembre** si è formalmente conclusa l'operazione di cessione ad Illimity Bank S.p.A. di *notes senior* emesse nell'ambito della cartolarizzazione NPL Italian Opportunities verso un corrispettivo di 4,2 milioni di euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

In considerazione del particolare modello di business adottato dal Gruppo, gli Amministratori ritengono che, sulla base degli elementi ad oggi disponibili, l'andamento della gestione per l'esercizio in corso, pur potendo risentire degli effetti dell'emergenza sanitaria in atto, possa permettere il conseguimento di un risultato utile non significativamente distante da quello previsto nel Business Plan '22 che, allo stato, viene ritenuto nel suo complesso sostanzialmente ancora attuabile.

Sotto il profilo più prettamente finanziario gli Amministratori ritengono peraltro che anche qualora il processo di dismissione immobiliare dovesse registrare un nuovo rallentamento, le operazioni finanziarie da ultimo concluse – unitamente a quelle che potranno esserlo in un prossimo futuro – assicurino comunque un margine d'azione tale da permettere di proseguire nel percorso di sviluppo del Gruppo.

ULTERIORI INFORMAZIONI DIFFUSE AI SENSI DELL'ART. 114 DEL D.LGS
58/1998 ("TUF") RICHIESTE DA CONSOB

Di seguito vengono fornite le ulteriori informazioni richieste da Consob con comunicazione prot. 0082283/17 del 23/06/2017.

In via preliminare ed al fine di agevolare l'esame delle tabelle di seguito riportate, giova qui sottolineare come nel corso del 2017 la Società ed il Gruppo siano stati interessati da un rilevante processo di ristrutturazione che ha inciso profondamente sulla relativa struttura patrimoniale. In particolare, attraverso il Conferimento (ossia il conferimento di un ramo aziendale a favore di Kronos SpA) e la successiva OPS (ossia l'Offerta Pubblica di scambio fra azioni Kronos SpA ed azioni, ordinarie e di risparmio, della Società in dipendenza della quale quest'ultima ha trasferito agli aderenti il controllo sulla conferitaria) la maggior parte delle attività e delle passività fuoriuscirono dal Gruppo. Con specifico riferimento alle passività accollate in forza del Conferimento, gli effetti da questo al tempo prodotti sono di seguito qui descritti:

- i) liberatorio, tanto per le passività in essere nei confronti del Gruppo Bini (intendendosi per tali i Sig.ri Roberto, Gabriele, Giannetto, Gianna e Cristina Bini nonché la Sig.ra Vera Zucchi e le società da questi partecipate e pari ad Euro 7,3 milioni) che per quelle in essere nei confronti delle banche aderenti alla Convenzione sottoscritta sulla base di un Piano attestato ex articolo 67 RD 267/1942 (pari ad Euro 17,6 milioni). In dipendenza di ciò, quindi, il Gruppo risultava essere pienamente liberato dalle passività predette.
- ii) cumulativo – comportante il permanere in capo al Gruppo della relativa obbligazione – per talune altre passività quali i debiti verso l'Erario, fornitori e fondi rischi, per Euro 12,78 milioni circa.

Il Conferimento prevedeva inoltre l'impegno di Kronos S.p.A. di tener indenne Borgosesia S.p.A. da qualsiasi sopravvenienza connessa ad atti di gestione antecedenti il perfezionamento dello stesso (di seguito, Manleva Oneri), il subentro nelle garanzie fideiussorie in passato rilasciate da Borgosesia S.p.A. – oltre che dalla incorporata in questa, Gabbiano SpA – a favore delle banche aderenti alla Convenzione, pari ad Euro 27,5 milioni, nonché l'impegno di tenere del pari la stessa indenne da ogni onere in dipendenza delle restanti garanzie prestate, anche da Gabbiano SpA, a favore di terzi e pari ad Euro 31,7 milioni (di seguito, Manleva Garanzie).

Il processo di risanamento sopra descritto ha registrato peraltro nel corso del 2019 una significativa accelerazione in dipendenza della sottoscrizione con Bravo SpA, - espressione del Gruppo Bini - di un accordo vincolante, attuato poi il 23 luglio di tale anno attraverso: (i) la scissione parziale del patrimonio di Nova Edil Srl, società integralmente partecipata da Kronos SpA, in favore della neocostituita Gea Srl, e più precisamente di un portafoglio immobiliare composto da beni con diversa destinazione ubicati in Lombardia, Piemonte e Sardegna; (ii) la promozione da parte di Kronos SpA di un *buy back* sulle proprie azioni al prezzo unitario di Euro 0,56 e l'adesione allo stesso da parte di Bravo SpA, divenuta nel frattempo titolare del 66,308% del relativo capitale sociale, per un controvalore di circa Euro 11,4 milioni; (iii) la cessione a Bravo SpA da parte di Kronos SpA di attività nette per Euro 2,5 milioni oltre alla partecipazione in Nova

Edil Srl, una volta divenuta efficace la scissione sopracitata, a fronte di un corrispettivo di Euro 8,9 milioni. In dipendenza dell'operazione Borgosesia S.p.A. – stante la sua mancata adesione al piano di *buy back* - è venuta a detenere una partecipazione in Kronos SpA pari al 94,60% del relativo capitale e quest'ultima è stata posta nella condizione di estinguere tutte le passività bancarie regolate dalla Convenzione sulla base del Piano - che, conseguentemente, è stato dichiarato puntualmente eseguito – fermo restando che nel corso del semestre non si sono manifestate significative sopravvenienze oggetto della Manleva Oneri e che alla fine dello stesso permanevano in capo a Borgosesia SpA garanzie oggetto della Manleva Garanzie pari ad Euro 5 mln circa, peraltro oggetto di specifici impegni di manleva e/o subentro rilasciati da terzi.

Si segnala inoltre come, sempre nel corso del 2019, tanto il perimetro di consolidamento che la struttura del bilancio di Borgosesia SpA abbiano subito una significativa variazione in dipendenza della scissione parziale e proporzionale, a favore di quest'ultima, del patrimonio della ex controllante CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito, "Scissione").

Premesso quanto sopra, di seguito vengono fornite le ulteriori informazioni richieste da Consob con comunicazione prot. 0082283/17 del 23/06/2017.

Posizione Finanziaria netta della Società e del Gruppo con evidenziazione delle componenti a Breve ed a Medio Lungo Termine.

Di seguito viene riportata la Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo e del Gruppo alla data del 30 giugno 2020 confrontata con i saldi al 31 dicembre 2019.

Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo

Dati in migliaia di Euro	30/06/2020	31/12/2019
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	791	1.682
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	791	1.682
Crediti finanziari correnti	14.802	12.495
Passività finanziarie correnti		
- Debiti v/Banche	-1.602	-5
- Debiti finanziari a breve termine	-6.186	-2.516
Totale passività finanziarie correnti	-7.788	-2.521
Indebitamento finanziario corrente netto	7.806	11.656
Attività finanziarie non correnti		
- Immobilizzazioni finanziarie	10.757	10.771
- Crediti finanziari non correnti	615	629
Passività finanziarie non correnti		
- Debiti v/Banche	0	0
- Debiti finanziari (oltre 12 m)	-289	-395
- Obbligazioni e obbligh. Convertibili (oltre 12 m)	-24.732	-23.375
Totale passività finanziarie non correnti	-13.649	-12.370
Indebitamento finanziario netto (Nota 1)	-5.843	-714

Posizione Finanziaria Netta del Gruppo

Dati in migliaia di Euro

	30/06/2020	31/12/2019
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	2.781	5.258
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.781	5.258
Crediti finanziari correnti (*)	15.785	16.807
Titoli disponibili per la negoziazione (**)	749	749
Totale attività finanziarie correnti	16.535	17.556
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	0
Debiti v/Banche (***)	-4.829	-802
Altri debiti finanziari correnti (****)	-6.379	-5.361
Totale passività finanziarie correnti	-11.208	-6.163
Posizione finanziaria corrente netta	8.108	16.652
Crediti finanziari non correnti (*****)	7.235	4.798
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	7.236	4.799
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-24.732	-23.299
Debiti v/Banche	0	0
Altri debiti finanziari non correnti	-401	-2.052
Passività finanziarie non correnti	-25.133	-25.351
Posizione finanziaria netta (*****)	-9.788	-3.900

(*) Trattasi prevalentemente del *fair value* di crediti (a breve) *non performing* acquistati da controparti terze determinato attraverso l'attualizzazione, ad un tasso pari al costo medio dell'indebitamento finanziario, dei flussi netti futuri attesi con riferimento a questi.

(**) Trattasi degli strumenti finanziari Abitare Smart, sottoscritti dal Gruppo in passato, scaduti lo scorso giugno e per i quali è in corso con l'emittente una specifica negoziazione volta al loro rimborso mediante l'assegnazione di titoli di analoga natura e ciò in conformità alle finalità dell'investimento in rassegna, teso ad assicurare un supporto stabile alle attività dell'emittente stesso.

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui ipotecari di immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities (4,5 M€) sottoscritti da investitori istituzionali, oltre al debito verso i sottoscrittori delle quote di Elle Building Srl tramite Crowdfunding

(*****) Trattasi prevalentemente del *fair value* di crediti (ultrannuali) *non performing* acquistati da controparti terze nonché della quota non corrente del *vendor loan* (0,6 M€) sorto nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri.

(*****) La posizione finanziaria corrente netta è allineata alla definizione contenuta nella raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005: "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura e le connesse eventuali iniziative dei creditori.

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie della Capogruppo al 30 giugno 2020 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute della Capogruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO	30/06/2020	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	26.862	0	26.862
STRUMENTI FINANZIARI	0	0	0
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	24.732	0	24.732
DEBITI VERSO BANCHE	0	0	0
DEBITI FINANZIARI	289	0	289
DEBITI COMMERCIALI	133	0	133
- di cui verso parti correlate	133	0	133
ALTRI DEBITI	76	0	76
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	1.078	0	1.078
FONDI PER IL PERSONALE	0	0	0
FONDI PER RISCHI E ONERI	554	0	554
PASSIVO CORRENTE	9.192	0	9.192
TITOLI NPL	0	0	0
DEBITI VERSO BANCHE	1.602	0	1.602
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	0	0	0
DEBITI FINANZIARI	6.186	0	6.186
- di cui verso parti correlate	5.874	0	5.874
DEBITI COMMERCIALI	833	0	833
- di cui verso parti correlate	519	0	519
ALTRI DEBITI	571	0	571
- di cui verso parti correlate	93	0	93
TOTALE PASSIVO	36.054	0	36.054

Con riferimento alla tabella precede si precisa che:

nessuna passività in essere verso parti correlate risulta scaduta sulla base delle specifiche contrattuali con queste convenute;

la scadenza delle passività verso parti non correlate è individuata sulla base della prassi commerciale e non si individuano comunque iniziative avanzate dai creditori a danno della società.

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie del Gruppo al 30 giugno 2020 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO CONSOLIDATO	30/06/2020	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	27.696	0	27.696
STRUMENTI FINANZIARI	0	0	0
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	24.732	0	24.732
DEBITI VERSO BANCHE	0	0	0
DEBITI FINANZIARI	401	0	401
DEBITI COMMERCIALI	133	0	133
- di cui verso parti correlate	133	0	133
ALTRI DEBITI	76	0	76
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	1.483	0	1.483
FONDI PER IL PERSONALE	41	0	41
FONDI PER RISCHI E ONERI	830	0	830
PASSIVO CORRENTE	16.911	0	16.911
TITOLI NPL	4.544	0	4.544
DEBITI VERSO BANCHE	4.829	0	4.829
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	0	0	0
DEBITI FINANZIARI	1.835	0	1.835
- di cui verso parti correlate	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	3.046	0	3.046
- di cui verso parti correlate	316	0	316
ALTRI DEBITI	2.657	0	2.657
- di cui verso parti correlate	150	0	150
FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0
TOTALE PASSIVO	44.607	0	44.607

Con riferimento alla tabella precede si precisa che:

- nessuna passività in essere verso parti correlate risulta scaduta sulla base delle specifiche contrattuali con queste convenute;
- la scadenza delle passività verso parti non correlate è individuata sulla base della prassi commerciale e non si individuano comunque iniziative avanzate dai creditori a danno della Società e del Gruppo.

Principali variazioni intervenute nei rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo rispetto all'ultima relazione finanziaria approvata.

Di seguito viene riportata la situazione dei rapporti patrimoniali consolidati del Gruppo al 30 giugno 2020 confrontati con i dati al 31 dicembre 2019.

Rapporti Patrimoniali Consolidati verso parti correlate- Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	30/06/2020	31/12/2019	Variazioni
ATTIVO NON CORRENTE	3.053	3.053	0
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' AL VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	1.414	1.414	0
ALTRE PARTECIPAZIONI	0	0	0
CREDITI FINANZIARI	0	0	0
ALTRI CREDITI	1.639	1.639	0
ATTIVO CORRENTE	1.182	1.232	-50
CREDITI COMMERCIALI	263	368	-105
CREDITI FINANZIARI	109	104	5
TITOLI DISPONIBILI PER LA NEGOZIAZIONE	749	749	0
ALTRI CREDITI	60	11	49
TOTALE	4.235	4.285	-50

PASSIVO	30/06/2020	31/12/2019	Variazioni
PASSIVO CORRENTE	40	40	0
DEBITI COMMERCIALI	0	0	0
ALTRI DEBITI	40	40	0
PASSIVO CORRENTE	466	636	-170
ALTRI DEBITI FINANZIARI	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	316	401	-85
ALTRI DEBITI	150	235	-85
TOTALE	505	676	-171

Rapporti Economici Consolidati verso parti correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	30/06/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi commerciali			0
Altri proventi operativi			0
Costi per servizi	-185	-443	258
Costo per il godimento di beni di terzi	-1	-5	4
Altri costi operativi			0

Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	-151	151
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti		0
Proventi finanziari		0
Oneri finanziari	0	0
Dividendi		0

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati e per compensi a questi riconosciuti per le cariche ricoperte in seno al Gruppo.

Rapporti Patrimoniali della Capogruppo verso Parti Correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	30/06/2020	31/12/2019	Variazioni
ATTIVO NON CORRENTE	32.332	29.451	2.881
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	20.357	17.462	2.895
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	4	4	0
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE ALTRE IMPRESE	0	0	0
CREDITI FINANZIARI	0	0	0
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.314	1.314	0
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	10.657	10.671	-14
ATTIVO CORRENTE	14.888	11.483	3.405
CREDITI COMMERCIALI	2.773	1.163	1.610
CREDITI FINANZIARI	12.055	10.309	1.746
ALTRI CREDITI	60	11	49
TOTALE ATTIVO	47.220	40.934	6.286

PASSIVO	30/06/2020	31/12/2019	Variazioni
PASSIVO NON CORRENTE	40	40	0
ALTRI DEBITI	40	40	0
PASSIVO CORRENTE	6.485	2.917	3.568
ALTRI DEBITI FINANZIARI	5.874	2.390	3.484
DEBITI COMMERCIALI	519	332	187
ALTRI DEBITI	93	195	-102
TOTALE PASSIVO	6.525	2.957	3.568

Le variazioni espone nella precedente tabella conseguono principalmente ai rapporti di tesoreria intrattenuti dalla Capogruppo con le varie società dalla stessa controllate.

Rapporti Economici della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	30/06/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi commerciali		11	-11
Altri proventi operativi	10	41	-31
Costi per servizi	-143	-34	-109
Altri costi operativi		0	0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	933	353	580
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti		0	0
Proventi finanziari	578	0	578
Oneri finanziari	88	0	88

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati e per compensi a questi riconosciuti per le cariche ricoperte.

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni e rivalutazioni di partecipazioni mentre gli oneri e i proventi finanziari sono principalmente dati da interessi che maturano sui conti correnti di tesoreria intergruppo.

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

Alla data del 30 giugno 2020 non risultano in essere *covenant*, *negative pledge* o altre clausole dell'indebitamento comportanti limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie della Capogruppo e delle società dalla stessa controllate fermo restando, per la prima, quelli discendenti dai prestiti obbligazionari alla stessa trasferiti in forza della Scissione, peraltro tutti rispettati alla data del 30 giugno 2020.

Lo stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari, con l'evidenziazione degli scostamenti dei dati consuntivati rispetto a quelli previsti.

A seguito della Scissione, la Società – sempre nella sua qualità di holding di partecipazioni - ed il Gruppo hanno focalizzato la loro attività nel campo degli investimenti in *assets* alternativi - nonché in quello della gestione di questi ultimi per conto di terzi investitori – privilegiando in tale contesto quelli in immobili a destinazione residenziale, in genere non ultimati, acquisiti nell'ambito di *special situation* - e ciò anche attraverso il preliminare rilievo di crediti *non performing* garantiti da ipoteca iscritta su questi – al fine di completarli e rimetterli sul mercato, anche frazionatamente, avvalendosi di strutture e know out interno. In tale ottica, il 9 gennaio scorso Borgosesia SpA ha da ultimo proceduto a dare attuazione al piano industriale 2022 che alla data



odierna il Consiglio di Amministrazione di questa, nonostante gli effetti portati dalla emergenza sanitaria in atto, ritiene nel suo complesso sostanzialmente ancora attuabile.

Dichiarazione del dirigente preposto

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Andrea Ceccarelli, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Biella, 29 settembre 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mauro Girardi

Il Dirigente Preposto
Andrea Ceccarelli

Borgosesia è una società per azioni quotata sul Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italiana attiva nel settore degli investimenti in asset non performing e alternativi in generale, volti a rivitalizzare prevalentemente progetti immobiliari sottostanti.

Holding industriale con competenze finanziarie e nel settore del real estate, Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia che unisce entrambe le competenze, completando o rivitalizzando progetti immobiliari, costituiti soprattutto da fabbricati residenziali in grandi centri urbani e turistici.

La missione di Borgosesia è creare valore per grandi e piccoli investitori grazie alla capacità di intervenire in situazioni di crisi o che necessitano di nuovi stimoli, generando valore attraverso l'investimento in operazioni con rischio contenuto.

Per informazioni:
BORGOSIESIA SPA
Mauro Girardi
Tel: +39 015 405679
info@borgosesiaspa.com

GRUPPO BORGOSIESIA

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in migliaia di euro)

ATTIVO	30.06.2020	31.12.2019
ATTIVO NON CORRENTE	20.392	17.339
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	232	238
DIRITTI D'USO (IFRS 16)	550	574
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	40	35
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	2.603	2.619
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	1.414	1.414
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	6.626	5.970
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	7.235	4.798
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.691	1.691
- di cui verso parti correlate	1.639	1.639
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1	1
IMPOSTE ANTICIPATE NETTE	0	0
ATTIVO CORRENTE	52.352	48.585
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI	29.458	22.047
CREDITI COMMERCIALI	908	1.153
- di cui verso parti correlate	263	368
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	15.785	16.807
- di cui verso parti correlate	109	104
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	749	749
- di cui verso parti correlate	749	749
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	0	0
ALTRI CREDITI	2.670	2.570
- di cui verso parti correlate	60	11
DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.781	5.258
TOTALE ATTIVO	72.744	65.924

(in migliaia di euro)

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	30.06.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETTO	28.137	27.336
CAPITALE SOCIALE	9.896	9.896
RISERVE	20.946	21.789
UTILI (PERDITE) CUMULATI	-3.905	-7.404
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	821	2.670
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	27.759	26.951
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	378	385
PASSIVO NON CORRENTE	27.696	27.303
STRUMENTI FINANZIARI	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	24.732	23.299
DEBITI VERSO BANCHE	-	-
DEBITI FINANZIARI	401	2.052
DEBITI COMMERCIALI	133	
- di cui verso parti correlate	0	
ALTRI DEBITI	76	76
- di cui verso parti correlate	40	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	1.483	833
FONDI PER IL PERSONALE	41	41
FONDI PER RISCHI E ONERI	830	1.003
PASSIVO CORRENTE	16.911	11.285
TITOLI ABS	4.544	4.766
DEBITI VERSO BANCHE	4.829	802
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	-
DEBITI FINANZIARI	1.835	595
- di cui verso parti correlate		
DEBITI COMMERCIALI	3.046	2.026
- di cui verso parti correlate	316	401
ALTRI DEBITI	2.657	3.097
- di cui verso parti correlate	150	235
FONDI PER RISCHI E ONERI		
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	72.744	65.924

Conto Economico

(in migliaia di euro)

	30.06.2020	30.06.2019
RICAVI	822	276
- di cui verso parti correlate	0	10
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	2.690	
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	6.577	
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-	5.810
COSTI PER SERVIZI	-	2.060
- di cui verso parti correlate	-	-185
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-	24
- di cui verso parti correlate	-	-7
COSTI DEL PERSONALE	-	170
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	165	51
- di cui verso parti correlate		47
ALTRI COSTI OPERATIVI	-	356
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	356	467
- di cui verso parti correlate	0	
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-	76
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	319	
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	-	
RISULTATO OPERATIVO	2.434	202
PROVENTI FINANZIARI	174	
ONERI FINANZIARI	-	1.163
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.445	193
IMPOSTE SUL REDDITO	-	630
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	815	179
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE		-
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI		-
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	815	179
UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	821	179
Terzi	-6	
UTILE/ (PERDITA) DEL PERIODO	815	179

RENDICONTO FINANZIARIO

	30.06.2020	31.12.2019
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	815	2.670
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	76	181
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)	168	399
Effetto di riallineamento partecipazioni	(356)	10
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	-	-
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	(319)	333
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	(2.690)	(6.413)
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	(172)	1.011
Variazione imposte differite/anticipate	650	865
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Investimenti immobiliari non correnti	(7.411)	(22.047)
- Crediti commerciali e altri crediti	145	(4.453)
- Debiti commerciali e altri debiti	714	3.907
Cash flow dell'attività operativa	(8.381)	(23.536)
Attività di investimento		
Investimenti netti in immobilizzazioni Immateriali	(45)	(952)
Investimenti netti in immobilizzazioni Materiali	(5)	(28)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	334	(2.566)
Variazione netta crediti finanziari e titoli	1.274	(15.941)
Investimenti in partecipazioni e titoli	(300)	(1.116)
Cash flow dell'attività di investimento	1.259	(20.602)
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	-	263
Riserva versamenti c/capitale	-	-
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	-	-
Dividendi distribuiti	-	-
Altre variazioni	14	17.725
Variazione area consolidamento		
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	1	385
Strumenti finanziari		
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	3.616	2.213
Prestiti obbligazionari	1.265	22.899
Titoli Alfa 7,5%	221	4.766
Cash flow attività di finanziamento	4.645	48.251
Flusso di cassa netto del periodo	(2.477)	4.112
Disponibilità liquide nette iniziali	5.258	1.146
Disponibilità liquide nette finali	2.781	5.258
Disponibilità liquide nette finali	2.781	5.258

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

Dati in migliaia di Euro

	30/06/2020	31/12/2019
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	2.781	5.258
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.781	5.258
Crediti finanziari correnti (*)	15.785	16.807
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	749	749
Totale attività finanziarie correnti	16.535	17.556
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	0
Debiti v/Banche (***)	-4.829	-802
Altri debiti finanziari correnti (****)	-6.379	-5.361
Totale passività finanziarie correnti	-11.208	-6.163
Posizione finanziaria corrente netta	8.108	16.652
Crediti finanziari non correnti (*****)	7.235	4.798
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	7.236	4.799
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-24.732	-23.299
Debiti v/Banche	0	0
Altri debiti finanziari non correnti	-401	-2.052
Passività finanziarie non correnti	-25.133	-25.351
Posizione finanziaria netta (*****)	-9.788	-3.900

(*) Trattasi prevalentemente del *fair value* di crediti (a breve) *non performing* acquistati da controparti terze determinato attraverso l'attualizzazione, ad un tasso pari al costo medio dell'indebitamento finanziario, dei flussi netti futuri attesi con riferimento a questi.

(**) Trattasi degli strumenti finanziari Abitare Smart, sottoscritti dal Gruppo in passato, scaduti lo scorso giugno e per i quali è in corso con l'emittente una specifica negoziazione volta al loro rimborso mediante l'assegnazione di titoli di analoga natura e ciò in conformità alle finalità dell'investimento in rassegna, teso ad assicurare un supporto stabile alle attività dell'emittente stesso.

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui ipotecari di immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities (4,5 M€) sottoscritti da investitori istituzionali, oltre al debito verso i sottoscrittori delle quote di Elle Building Srl tramite Crowdfunding

(*****) Trattasi prevalentemente del *fair value* di crediti (ultrannuali) *non performing* acquistati da controparti terze nonché della quota non corrente del *vendor loan* (0,6 M€) sorto nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri.

(*****) La posizione finanziaria corrente netta è allineata alla definizione contenuta nella raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005: "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".