



COMUNICATO STAMPA

GRUPPO BORGOSIESIA:

Il CdA approva i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato riferiti al 31 dicembre 2021

L'utile netto del Gruppo è pari a 7,87 milioni di Euro (+ 56,23%);

Aumento del dividendo unitario e di quello complessivo
rispettivamente pari a € 0,022 e € 1.050 migliaia

Sottoscritta la partnership con DDM INVEST III AG

Cedute le ultime n. 1.979.037 azioni proprie in portafoglio

Highlights del 2021

- Realizzo di investimenti già in portafoglio per 21,8 milioni di Euro (+107 % su base 2020)
- Nuovi investimenti per 22,2 milioni di Euro (+ 104%) di cui:
 - (i) Euro 16,5 milioni per l'acquisto di single name loans ipotecari non performing di nominali Euro 36,1 milioni con "strategia reposses"
 - (ii) Euro 3,8 milioni per l'acquisto "diretto" di immobili nell'ambito di special situation;
 - (iii) Euro 1,9 milioni per l'acquisto di single name loans ipotecari non performing di nominali Euro 4,8 milioni con "strategia collection"

Risultati economici e finanziari 2021

- Utile netto del Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a 7,87 milioni di Euro (+ 56,23%);
- Volume della produzione - comprensivo dei riallineamenti a *fair value* del portafoglio crediti ed immobiliare - e Margine lordo delle attività operative rispettivamente pari a 18.487 e 15.014 Euro migliaia (contro, rispettivamente, i 25.848 e i 9.425 Euro migliaia del 2020);
- *Fair value* iscritti su crediti e partecipazioni anche in precedenti esercizi considerati realizzati nell'anno per circa Euro 10,1 milioni (5,94 nel 2020);
- EBITDA consolidato adjusted pari ad Euro 12 milioni (+ 77%);
- Patrimonio netto di Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a 53,2 milioni di Euro (+16,6 milioni di Euro su base 2020);
- Cash flow consolidato positivo per 5,54 milioni di Euro (1,43 nel 2020);
- Indebitamento netto consolidato per Euro 27,49 mln (19,12 al 31 dicembre 2020).
- Proposta la distribuzione di un dividendo unitario e complessivo
rispettivamente pari a € 0,022 e € 1.050 migliaia

Milano, 30 marzo 2022 Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. a capo dell'omonimo Gruppo attivo nel campo della rigenerazione di valore – nell'ambito di *special situation* prevalentemente di natura immobiliare - ha approvato all'unanimità dei presenti, i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato chiusi al 31 dicembre 2021.

About Borgosesia

Borgosesia è una società per azioni quotata sul su Euronext Milan (EXM) di Borsa Italiana attiva nel settore degli investimenti in *asset non performing* e alternativi in generale, prevalentemente di natura immobiliare.

Holding industriale con competenze finanziarie e nel settore del real estate, attraverso la combinazione di queste Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia focalizzata in specie sul completamento o la rivitalizzazione progetti immobiliari "abbandonati" rappresentati per lo più da fabbricati residenziali ubicati 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.

Il modello di business del gruppo è articolato in varie fasi così sintetizzabili:



Business overview 2021

Nel trascorso esercizio il Gruppo, da un lato, continua le attività storicamente legate agli investimenti diretti - nei quali lo stesso ricopre il ruolo di unico o principale investitore - e, dall'altro, accelera significativamente il processo volto ad accrescere il peso di quelle di co-investimento con terzi abbinati alla gestione dei relativi assets.

Con riferimento alle prime, sulla scia del rimbalzo del mercato immobiliare registrato all'indomani dell'allentamento delle restrizioni legate all'emergenza pandemica e del ritorno ad una piena operatività di quello dei crediti deteriorati, il Gruppo – a fronte di realizzi di investimenti già in portafoglio per 21,8 milioni (+107 % rispetto al precedente esercizio) - nell'anno ne perfeziona di nuovi per 22,2 milioni (+ 104% su base 2020) di cui:

- Euro 16,5 milioni per l'acquisto di single name loans ipotecari non performing di nominali Euro 36,1 milioni - allo scopo di rendersi successivamente acquirenti degli assets posti a garanzia degli stessi sulla base di accordi già negoziati con i rispettivi debitori ("strategia reposses") e
- Euro 3,8 milioni per l'acquisto "diretto" di immobili nell'ambito di special situation, in entrambe i casi allo scopo di curare, attraverso la divisione real estate, il relativo processo di valorizzazione;

- Euro 1,9 milioni per l'acquisto di single name loans ipotecari non performing di nominali Euro 4,8 milioni – al fine di procedere al loro recupero grazie al realizzo delle garanzie immobiliari che li assistono – di principio, senza investimenti in capex – (“strategia collection”).

Principali dati economici 2021

In sintesi, i risultati del Gruppo, in chiave prettamente gestionale, derivanti dall'attività operativa, dalla gestione finanziaria nonché quelli al lordo ed al netto delle imposte sono desumibili dalla tabella di seguito riportata:

(in €/000)	31.12.2021	31.12.2020
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE	15.014	9.425
COSTI GENERALI	-3.053	-2.680
EBITDA ADJUSTED	11.961	6.745
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-602	-336
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	11.359	6.409
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-3.264	-2.140
RISULTATO ANTE IMPOSTE	8.095	4.268
IMPOSTE SUL REDDITO	-227	768
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle minorities)	7.868	5.036

Alla formazione del risultato, tra gli altri, concorrono

- **un volume della produzione consolidata di Euro 18.487 migliaia**, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari e del fair value dei crediti acquistati da terzi (Euro 25.848 migliaia al 31 dicembre 2020);
- costi operativi consolidati netti per Euro 6.526 migliaia (Euro 19.104 migliaia al 31.12.2020);
- oneri finanziari netti consolidati per Euro 3.264 migliaia (Euro 2.140 migliaia nel 2020);
- la fiscalità netta per Euro 227 migliaia.

Il Cash Flow consolidato si attesta a **Euro 5,5 milioni** (Euro 1,4 milioni il dato al 31.12.2020) mentre l'Ebitda ad Euro 12 (Euro 6,7 milioni al 31.12.2020).

Prestiti obbligazionari

Alla chiusura dell'esercizio Borgosesia S.p.A. risulta avere in essere i seguenti prestiti obbligazionari:

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
POC 2016-2022	5%	IT0005224909	3.841.000	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	08/06/2024
PO 2021-26	5,5%	IT0005436172	20.000.000	09/03/2026

Risultato della capogruppo e dividendo agli azionisti

Nel trascorso esercizio, Borgosesia S.p.A. consegue un risultato utile di Euro 5.786 migliaia (Euro 4.080 migliaia nel 2020) ed il Consiglio di Amministrazione, preso atto che alla sua formazione concorrono, in misura eccedente lo stesso, plusvalenze nette derivanti dalla valutazione al *fair value* di partecipazioni e titoli, ha deliberato di destinare lo stesso come segue:

- per il 5% pari a Euro 289 migliaia, a riserva legale;
- per il residuo pari a Euro 5.497 migliaia, a riserva indisponibile

e, al contempo, di proporre all'Assemblea degli azionisti la distribuzione di un **dividendo**, attinto da riserve disponibili in ragione **di Euro 0,022 per ciascuna delle azioni in circolazione**.

Laddove l'assemblea ne deliberasse la distribuzione, il dividendo – che, esclusivamente ai fini borsistici, deve qualificarsi come “ordinario” essendo intenzione della società, verificandosene le condizioni, perseguire anche in futuro un obiettivo di costante remunerazione dei propri azionisti - verrà posto in distribuzione (data valuta) il 1° giugno 2022 con data stacco della cedola n. 52 (IT0003217335) il 30 maggio (record date il 31 maggio 2022).

Convocazione dell'assemblea ordinaria

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi deliberato, previa modifica del calendario eventi in precedenza approvato, di convocare l'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio e le conseguenti deliberazioni nonché per il rinnovo del Collegio Sindacale, il cui mandato è giunto a scadenza, per il giorno 25 maggio 2022,

Modalità di nomina del Collegio Sindacale

Si rammenta che, come previsto nel dettaglio dall'art. 24 dello Statuto sociale - disponibile anche sul sito internet www.borgosesiaspa.com/CorporateGovernance/StatutoVigente - ed in ossequio a quanto previsto dalla regolamentazione Consob - la nomina dei componenti del Collegio Sindacale è effettuata sulla base di liste presentate dai soci che, da soli o insieme ad altri soci presentatori, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea ordinaria.

La lista che reca i nominativi, contrassegnati da un numero progressivo, di un numero di candidati non superiore a quelli da eleggere, indica se la singola candidatura viene presentata per la carica di Sindaco effettivo ovvero per la carica di Sindaco Supplente.

Ai sensi dell'articolo 24 dello Statuto sociale, le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, dovranno essere depositate presso la sede sociale, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea e saranno soggette alle altre forme di pubblicità previste dalla normativa pro tempore vigente. Nel caso in cui alla data di scadenza di cui sopra (venticinque giorni prima del termine fissato per l'assemblea) sia stata depositata una sola lista, ovvero solo liste di soci che ex art. 144-sexies, comma 4, del Regolamento Emittenti Consob, siano collegati fra loro, possono essere presentate liste sino al terzo giorno successivo a tale data, fermo quanto disposto dall'art. 147-ter, comma 1 bis, ultimo periodo, del TUF. In tal caso, le soglie eventualmente previste dallo Statuto, ex comma 2 dell'art. 144-sexies del TUF, sono ridotte alla metà. Le liste possono inoltre essere depositate mediante inoltro alla Società di comunicazione elettronica all'indirizzo di posta certificata borgosiesia@pec.borgosiesiaspa.com

Al fine di comprovare la titolarità, al momento della presentazione delle liste, del numero delle azioni necessarie alla presentazione della lista medesima, i soci devono contestualmente presentare presso la sede sociale copia delle certificazioni emesse dagli intermediari autorizzati, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Unitamente a ciascuna lista devono depositarsi presso la sede sociale, entro il termine di cui sopra:

- i. informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta. L'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta è attestata anche successivamente al deposito delle liste, purché almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea, mediante l'invio della comunicazione ex art. 23 del Regolamento recante la disciplina dei servizi di gestione accentrata, di liquidazione, dei sistemi di garanzia e delle relative società di gestione, adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob il 22 febbraio 2008, come successivamente modificato;
- ii. una dichiarazione dei soci, diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa attestante l'assenza di rapporti di cui all' art. 144-*quinquies* del Regolamento Emittenti Consob, e
- iii. un'esauriente informativa sulle caratteristiche professionali e personali di ciascun candidato, le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano le proprie candidature e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di sindaco e l'elenco degli incarichi di amministrazione e controllo eventualmente ricoperti in altre società.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio si segnalano gli accadimenti di rilievo di seguito riportati:

- ✦ In data **19 gennaio** Borgosesia Real Estate S.r.l. ha raggiunto un accordo con Baec – studio di architetti e ingegneri specializzato nella consulenza tecnica per il settore Real Estate - che prevede l'integrazione di tutte le risorse in forza allo stesso per contribuire al **rafforzamento del team di gestione immobiliare**;
- ✦ In data **21 gennaio** l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha deliberato l'ampliamento a 12 del numero di componenti il Consiglio di Amministrazione nominando i Sig.ri Alessandro Ugo Livio Pappalardo Olgiati e Giada Merendino;
- ✦ In data **31 gennaio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia ha affidato alla Dott. sa Giada Merendino la responsabilità delle attività Alternative del Gruppo;
- ✦ In data **15 febbraio** - anche in dipendenza dell'acquisto, per Euro 3,5 milioni, di parte dell'esposizione ipotecaria gravante la stessa - il Gruppo raggiunge un'intesa per l'acquisizione ed il rilancio, attraverso un progetto di valorizzazione dei volumi già esistenti e di valutazione sulla destinazione d'uso, della prestigiosa Tenuta di Petriolo, complesso settecentesco comprendente oltre 28 ettari tra vigneti di Chianti DOCG e seminativo, sito a Torrita di Siena
- ✦ In data **24 febbraio** Borgosesia ha raggiunto un accordo per la **cessione a favore di Demi5 S.r.l. di n. 2.385.886 azioni proprie**, pari al 5% del capitale sociale e al 5,216% dei diritti di voto esercitabili nella relativa assemblea. Nell'ambito dell'operazione le azioni sono state cedute a un prezzo unitario di Euro 0,68;
- ✦ In data **4 marzo** è stata avviata la **joint venture col gruppo Consultinvest** nel campo dei servizi immobiliari al supporto della cartolarizzazione di distressed assets mediante la costituzione, in via paritetica, di BGS Management S.r.l. – la cui attività risulterà incentrata sulla prestazione di servizi immobiliari al supporto di operazioni di cartolarizzazione i cui titoli saranno oggetto di collocamento da parte del Gruppo Consultinvest – e di due nuovi veicoli di cartolarizzazione – Consultinvest RE SPV S.r.l. e Consultinvest Loans SPV S.r.l. – destinati ad operare nel campo degli investimenti in distressed assets, rispettivamente, immobiliari e mobiliari.

SOTTOSCRITTA LA PARTNERSHIP CON DDM INVEST III AG

In continuità con le previsioni del *memorandum of understanding* sottoscritto nel dicembre scorso, Borgosesia S.p.A. ha **sottoscritto con DDM INVEST III AG** - società appartenente al Gruppo DDM, la cui capogruppo DDM Holding AG è quotata presso il Nasdaq First North Growth Market di Stoccolma - una **partnership strategica**, industriale e finanziaria, finalizzata allo sviluppo degli investimenti in distressed asset e in non performing loan immobiliari.

L'Accordo ha la durata di tre anni e prevede investimenti per 100 milioni da realizzarsi attraverso cartolarizzazioni le cui notes verranno sottoscritte per il 20% massimo dal Gruppo Borgosesia e, per il restante, dal Gruppo DDM. Nell'ambito di questo, in esclusiva, il Gruppo Borgosesia presterà tutti i servizi immobiliari connessi ai singoli interventi nonché quelli di special servicer in relazione ai crediti acquisiti.

Cedute le ultime n. 1.979.037 azioni proprie in portafoglio

Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di cedere ad un gruppo di investitori bresciani, le ultime n. 1.979.037 azioni proprie detenute in portafoglio, pari al 4,147% del capitale sociale della società e ciò ad un prezzo unitario di Euro 0,6894 (superiore alla media aritmetica dei prezzi di Borsa delle azioni BGS nei 12 mesi precedenti la cessione e pari al prezzo ufficiale del giorno precedente ridotto del 5% circa).

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Sulla base degli elementi oggi disponibili l'andamento della gestione per l'esercizio in corso è previsto in utile ed in linea con le previsioni formulate nel Business Plan '26.

Si evidenzia inoltre come i dati del bilancio della Società e del Gruppo siano tutt'ora in corso di verifica da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. la cui attività non ha evidenziato ad oggi criticità.

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

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 S.p.A.) e la successiva OPS (ossia l'Offerta Pubblica di scambio fra azioni Kronos S.p.A. 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 sono fuoriuscite 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. a 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 S.p.A. – a favore delle banche aderenti alla Convenzione, pari ad Euro 27,5 milioni, nonché l'impegno a tenere del pari la stessa indenne da ogni onere in dipendenza delle restanti garanzie prestate, anche da Gabbiano S.p.A., 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 S.p.A., - 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 S.r.l., società integralmente partecipata da Kronos S.p.A., in favore della neocostituita Gea S.r.l., 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 S.p.A. di un *buy back* sulle proprie azioni al prezzo unitario di Euro 0,56 e l'adesione allo stesso da parte di Bravo S.p.A., 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 S.p.A. da parte di Kronos S.p.A. di attività nette per Euro 2,5 milioni oltre alla partecipazione in Nova Edil S.r.l., 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 S.p.A. 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.

Si segnala inoltre come: (i), 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"); (ii) ritenendo terminata la mission di Kronos a seguito della totale estinzione delle passività bancarie come sopra accollate, la stessa è stata posta in liquidazione ed a breve verrà cancellata dal registro imprese una volta approvato il relativo piano di riparto.

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 31 dicembre 2021 confrontata con i saldi al 31 dicembre 2020.

Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo

Dati in migliaia di Euro

	31/12/2021	31/12/2020
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	392	2.080
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	392	2.080
Crediti finanziari correnti	26.267	18.169
Passività finanziarie correnti		
- Debiti v/Banche	-2.607	-1.624
- Debiti finanziari a breve termine	-15.782	-8.800
- Obbligazioni e obblig. Convertibili (entro 12 m)	-10.496	-6.182
Totale passività finanziarie correnti	-28.884	-16.606
Indebitamento finanziario corrente netto	-2.225	3.644
Attività finanziarie non correnti		
- Immobilizzazioni finanziarie	12.442	10.062
- Crediti finanziari non correnti	565	595
Passività finanziarie non correnti		
- Debiti v/Banche	0	0
- Debiti finanziari (oltre 12 m)	-437	-345
- Obbligazioni e obblig. Convertibili (oltre 12 m)	-27.714	-18.593
Totale passività finanziarie non correnti	-15.145	-8.281
Indebitamento finanziario netto (Nota 1)	-17.370	-4.637

Posizione Finanziaria Netta del Gruppo

Dati in migliaia di Euro

	31/12/2021	31/12/2020
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	12.234	6.692
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.234	6.692
Crediti finanziari correnti (*)	7.771	8.832
Titoli disponibili per la negoziazione (**)	3.085	1.177
Totale attività finanziarie correnti	10.856	10.009
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-10.496	-6.182
Debiti v/Banche (***)	-4.957	-6.001
Altri debiti finanziari correnti (****)	-12.844	-8.585
Totale passività finanziarie correnti	-28.298	-20.768
Posizione finanziaria corrente netta	-5.207	-4.067
Crediti finanziari non correnti (*****)	9.323	6.944
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	9.324	6.945
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-27.714	-18.593
Debiti v/Banche	-3.404	-3.099
Altri debiti finanziari non correnti	-478	-308
Passività finanziarie non correnti	-31.596	-22.001
Posizione finanziaria netta (*****)	-27.479	-19.123

(*) 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 oltre a quote del fondo BGS Opportunity Fund I, titoli obbligazionari e una polizza unit linked

(***) I Debiti v/Banche includono anche i mutui ipotecari su immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities sottoscritti da investitori istituzionali

(*****) 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 31 dicembre 2021 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute della Capogruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO	31/12/2021	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	28.786		28.786
STRUMENTI FINANZIARI	0		0
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	27.714		27.714
DEBITI VERSO BANCHE	0		0
DEBITI FINANZIARI	437		437
DEBITI COMMERCIALI	0		0
- di cui verso parti correlate	0		0
ALTRI DEBITI	47		47
- di cui verso parti correlate	40		40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	0		0
FONDI PER IL PERSONALE	28		28
FONDI PER RISCHI E ONERI	560		560
PASSIVO CORRENTE	30.090		30.090
TITOLI NPL	0		0
DEBITI VERSO BANCHE	2.607		2.607
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	10.496		10.496
DEBITI FINANZIARI	15.782		15.782
- di cui verso parti correlate	15.038		15.038
DEBITI COMMERCIALI	823		823
- di cui verso parti correlate	248		248
ALTRI DEBITI	383		383
- di cui verso parti correlate	161		161
TOTALE PASSIVO	58.875		58.875

Con riferimento alla tabella precedente 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 31 dicembre 2021 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO CONSOLIDATO	31/12/2021	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	33.417	0	33.417
STRUMENTI FINANZIARI	0	0	0
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	27.714	0	27.714
DEBITI VERSO BANCHE	3.404	0	3.404
DEBITI FINANZIARI	478	0	478

DEBITI COMMERCIALI	0	0	0
- di cui verso parti correlate	0	0	0
ALTRI DEBITI	490	0	490
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	0	0	0
FONDI PER IL PERSONALE	64	0	64
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.268	0	1.268
PASSIVO CORRENTE	39.914	0	39.914
TITOLI NPL	11.041	0	11.041
DEBITI VERSO BANCHE	4.957	0	4.957
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	10.496	0	10.496
DEBITI FINANZIARI	1.804	0	1.804
- di cui verso parti correlate	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	7.310	0	7.310
- di cui verso parti correlate	578	0	578
ALTRI DEBITI	4.307	0	4.307
- di cui verso parti correlate	161	0	161
FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0
TOTALE PASSIVO	73.331	0	73.331

Con riferimento alla tabella precedente 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 31 dicembre 2021 confrontati con i dati al 30 giugno 2021.

Rapporti Patrimoniali Consolidati verso parti correlate- Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2021	30/06/2021	Variazioni
ATTIVO NON CORRENTE	11.410	11.623	-213
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	13	13	0
ALTRE PARTECIPAZIONI	6.302	5.502	800
CREDITI FINANZIARI	4.923	6.108	-1.185
ALTRI CREDITI	172	0	172
ATTIVO CORRENTE	2.296	2.621	-325
CREDITI COMMERCIALI	85	263	-178
CREDITI FINANZIARI	0	0	0
TITOLI DISPONIBILI PER LA NEGOZIAZIONE	484	577	-93
ALTRI CREDITI	1.727	1.781	-54

TOTALE	13.707	14.244	-537
PASSIVO	31/12/2021	30/06/2021	Variazioni
PASSIVO NON CORRENTE	40	40	0
DEBITI COMMERCIALI	0	0	0
ALTRI DEBITI	40	40	0
PASSIVO CORRENTE	739	603	136
ALTRI DEBITI FINANZIARI	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	578	452	126
ALTRI DEBITI	161	150	11
TOTALE	779	642	137

Nel semestre non si registrano variazioni significative nei rapporti patrimoniali consolidati con parti correlate.

Rapporti Economici Consolidati verso parti correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	30/06/2021	Variazioni
Ricavi commerciali			0
Altri proventi operativi	0	0	0
Costi per servizi	-600	-322	-278
Costo per il godimento di beni di terzi	-2	-1	-1
Altri costi operativi			0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	-1.425	-766	-659
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti			0
Proventi finanziari	250	155	95
Oneri finanziari			0
Dividendi			0

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

I proventi finanziari risultano maturati a carico di Lake Holding S.r.l.

Le Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli conseguono per massima parte alla svalutazione della partecipazione in quest'ultima.

Rapporti Patrimoniali della Capogruppo verso Parti Correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2021	30/06/2021	Variazioni
ATTIVO NON CORRENTE	56.285	45.642	
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	40.610	31.581	9.029
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	3	3	0
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE ALTRE IMPRESE	6.281	5.501	780
CREDITI FINANZIARI	0	0	0

ALTRI CREDITI NON CORRENTI	0	0	0
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	9.391	8.557	834
ATTIVO CORRENTE	29.086	20.835	8.251
CREDITI COMMERCIALI	1.579	348	1.231
CREDITI FINANZIARI	26.146	19.031	7.115
ALTRI CREDITI	1.360	1456	-96
TOTALE ATTIVO	85.371	66.477	18.894

PASSIVO	31/12/2021	30/06/2021	Variazioni
PASSIVO NON CORRENTE	40	106	-66
ALTRI DEBITI	40	106	-66
PASSIVO CORRENTE	15.447	10.231	5.216
ALTRI DEBITI FINANZIARI	15.038	10.013	5.025
DEBITI COMMERCIALI	248	68	180
ALTRI DEBITI	161	150	11
TOTALE PASSIVO	15.487	10.337	5.150

Le variazioni esposte nella precedente tabella conseguono principalmente ai rapporti di tesoreria intrattenuti dalla Capogruppo con le varie società e dal riallineamento/incremento del portafoglio partecipazioni

Rapporti Economici della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	30/06/2021	Variazioni
Ricavi commerciali	641	50	591
Adeguamento al fair value dei crediti non performing	361		361
Altri proventi operativi	269	0	269
Costi per servizi	-406	-168	-238
Altri costi operativi			0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	4.212	1.417	2.795
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti			0
Proventi finanziari	1.430	446	984
Oneri finanziari	-375	-93	-282

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati nonché degli emolumenti a questi spettanti.

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni e rivalutazioni di partecipazioni detenute in società del gruppo e di notes sottoscritte nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione realizzate dalla controllata BGS Securities S.r.l.

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 31 dicembre 2021 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 31 dicembre 2021 e meglio descritti nella Relazione sulla Gestione al bilancio riferito a tale data.

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 how interno. Tale business model è peraltro riflesso nel nuovo piano industriale 2021-2026 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. il 27 aprile scorso le cui previsioni, per il trascorso esercizio, sono state più che confermate dal bilancio consolidato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 marzo 2022.

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.

* * *

Borgosesia è una società per azioni quotata su Euronext Milan (EXM) di Borsa Italiana, attiva nel settore degli investimenti in asset non performing e alternativi in generale, volti a rivitalizzare prevalentemente progetti immobiliari.

Holding industriale con forti expertise finanziarie e nel settore del real estate, Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia che unisce entrambe le competenze, con l'obiettivo di completare o rivitalizzare progetti immobiliari, soprattutto a destinazione residenziale, in grandi centri urbani e turistici di rilievo.

La missione di Borgosesia consiste nel creare valore per grandi e piccoli investitori effettuando investimenti a rischio contenuto ma dall'alto potenziale, che necessitano di nuovi stimoli.

Per maggiori informazioni:

Close to Media | Tel. 02.70006237

Ufficio stampa Real Estate

Davide di Battista | mob. +39 3346033756 | davide.dibattista@closetomedia.it

Ufficio stampa Finance

Adriana Liguori | mob. +39 3451778974 | adriana.liguori@closetomedia.it

GRUPPO BORGOSIESIA

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31.12.2021	31.12.2020
ATTIVO NON CORRENTE	18.794	14.735
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	195	195
DIRITTI D'USO (IFRS 16)	636	396
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	111	67
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	0	0
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	13	13
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	6.302	6.267
- di cui verso parti correlate	6.302	6.267
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	9.323	6.944
- di cui verso parti correlate	4.923	6.343
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	222	54
- di cui verso parti correlate	172	0
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1	1
IMPOSTE ANTICIPATE NETTE	1.992	796
ATTIVO CORRENTE	107.740	74.416
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI	76.651	52.468
CREDITI COMMERCIALI	1.742	778
- di cui verso parti correlate	85	263
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	7.771	8.832
- di cui verso parti correlate	0	0
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	3.085	1.177
- di cui verso parti correlate	484	577
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	0	51
ALTRI CREDITI	6.256	4.418
- di cui verso parti correlate	1.836	1.781
DISPONIBILITA' LIQUIDE	12.234	6.692
TOTALE ATTIVO	126.534	89.151

(in migliaia di euro)

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETTO	53.202	36.632
CAPITALE SOCIALE	9.896	9.896
RISERVE	34.884	26.772
UTILI (PERDITE) CUMULATI	554	-5.072
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	7.868	5.036
PASSIVO NON CORRENTE	33.417	23.388
STRUMENTI FINANZIARI	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	27.714	18.593
DEBITI VERSO BANCHE	3.404	3.099
DEBITI FINANZIARI	478	308
DEBITI COMMERCIALI		
- di cui verso parti correlate		
ALTRI DEBITI	490	106
- di cui verso parti correlate	40	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE		
FONDI PER IL PERSONALE	64	46
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.268	1.235
PASSIVO CORRENTE	39.914	29.131
TITOLI ABS	11.041	8.351
DEBITI VERSO BANCHE	4.957	6.001
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	10.496	6.182
DEBITI FINANZIARI	1.804	234
- di cui verso parti correlate		
DEBITI COMMERCIALI	7.310	5.765
- di cui verso parti correlate	538	346
ALTRI DEBITI	4.307	2.597
- di cui verso parti correlate	161	93
FONDI PER RISCHI E ONERI		
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	126.534	89.151

Conto Economico e Conto Economico Complessivo

(in migliaia di euro)

	31.12.2021	31.12.2020
RICAVI	11.746	6.507
- di cui verso parti correlate	0	390
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	3.543	2.073
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	-	346
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-	6.620
COSTI PER SERVIZI	-	6.072
- di cui verso parti correlate	-600	-617
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-	47
- di cui verso parti correlate	-2	-2
COSTI DEL PERSONALE	-	524
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	991	5.670
- di cui verso parti correlate	0	5.505
ALTRI COSTI OPERATIVI	-	575
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	7.312	1.348
- di cui verso parti correlate	-1.425	-13
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-	340
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	2.552	-
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	-	262
RISULTATO OPERATIVO	11.359	6.409
PROVENTI FINANZIARI	252	412
- di cui verso parti correlate	250	310
ONERI FINANZIARI	-	3.517
RISULTATO ANTE IMPOSTE	8.095	4.268
IMPOSTE SUL REDDITO	-	227
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	7.868	5.036
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE		
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI		
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	7.868	5.036

RENDICONTO FINANZIARIO

	31.12.2021	31.12.2020
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	7.868	5.036
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	507	336
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)	397	293
Effetto di riallineamento partecipazioni	(7.312)	(1.348)
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli		1
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	(2.552)	437
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	(3.543)	(2.073)
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	(212)	238
Variazione imposte differite/anticipate	(1.196)	(1.629)
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Investimenti immobiliari non correnti	(8.002)	(27.802)
- Crediti commerciali e altri crediti	(2.918)	113
- Debiti commerciali e altri debiti	3.637	3.270
Cash flow dell'attività operativa	(13.327)	(23.129)
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriali	(484)	(115)
Investimenti netti in imm. Materiali	(44)	(33)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	(3.808)	(437)
Variazione netta crediti finanziari e titoli	(8.460)	7.475
Investimenti in partecipazioni e titoli	6.233	2.451
Cash flow dell'attività di investimento	(6.562)	9.341
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	-	-
Riserva versamenti c/capitale	-	-
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	-	-
Dividendi distribuiti	- 814	-
Altre variazioni	3.306	285
Variazione area consolidamento		
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	6.210	3.974
Strumenti finanziari		
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	1.000	6.193
Prestiti obbligazionari	13.039	1.184
Titoli Alfa 7,5%	2.690	3.586
Cash flow attività di finanziamento	25.431	15.222
Flusso di cassa netto del periodo	5.542	1.434
Disponibilità liquide nette iniziali	6.692	5.258
Disponibilità liquide nette finali	12.234	6.692
Disponibilità liquide nette finali	12.234	6.692

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	12.234	6.692
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.234	6.692
Crediti finanziari correnti (*)	7.771	8.832
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	3.085	1.177
Totale attività finanziarie correnti	10.856	10.009
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-10.496	-6.182
Debiti v/Banche (***)	-4.957	-6.001
Altri debiti finanziari correnti (****)	-12.844	-8.585
Totale passività finanziarie correnti	-28.298	-20.768
Posizione finanziaria corrente netta	-5.207	-4.067
Crediti finanziari non correnti (****)	9.323	6.944
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	9.324	6.945
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-27.714	-18.593
Debiti v/Banche	-3.404	-3.099
Altri debiti finanziari non correnti	-478	-308
Passività finanziarie non correnti	-31.596	-22.001
Posizione finanziaria netta (*****)	-27.479	-19.123

(*) 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 oltre a quote del fondo BGS Opportunity Fund I, titoli obbligazionari e una polizza unit linked

(***) 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 sottoscritti da investitori istituzionali

(*****) 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".