



## **BILANCIO AL 31/12/2019**

148° ESERCIZIO

Sede Legale Via Aldo Moro 3/A - 13900 Biella  
Capitale Sociale Euro 9.896.380,07 i.v.  
Registro Imprese di Biella n. 00554840017  
R.E.A. di Biella n. 180789  
C.F. - P.IVA : 00554840017

## NOTA

Il presente fascicolo di bilancio differisce da quello depositato in data 30 aprile 2020 a ragione della sua rimpaginazione, di talune modifiche meramente formali nonché:

- della sostituzione integrale della tabella di riconciliazione utile/patrimonio netto civilistico/consolidato (pagina 43)
- dell'inserimento del prospetto delle partecipazioni detenute al 31 dicembre 2019 (pagg. 169-170), di quelli riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio delle società controllate direttamente, consolidate con il metodo integrale, e di quelle collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto (pagg. 199-203).



## INDICE

<b>ORGANIGRAMMA</b>	7
<b>CARICHE SOCIALI</b>	9
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DELLA SOCIETÀ E DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2019</b>	11
1. PREMESSA	12
2. SETTORE DI ATTIVITÀ	14
3. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	14
4. ACCADIMENTI SOCIETARI	22
5. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO E POSIZIONE FINANZIARIA	23
6. ANDAMENTO DEI TITOLI	25
7. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO	26
8. ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE	27
9. GESTIONE DEI RAPPORTI CON GLI ESPERTI INDIPENDENTI	32
10. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE	33
11. STRUMENTI FINANZIARI	33
12. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	33
13. ALTRE INFORMAZIONI	38
14. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	38
15. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	39
16. PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 31.12.19 AI SENSI DELL'ART. 38.2 DEL D.LGS N. 127/91	40
17. ASSETTI PROPRIETARI	40
18. RICONCILIAZIONE UTILE/PATRIMONIO NETTO CIVILISTICO/CONSOLIDATO	43
19. INFORMAZIONI SUL PERSONALE	43
20. INFORMAZIONI MODELLO ORGANIZZATIVO AI SENSI D.LGS. 231/01	43
21. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	43
22. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	45
23. DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	46
<b>ULTERIORI INFORMAZIONI DIFFUSE AI SENSI DELL'ART. 114 DEL D.LGS 58/1998 ("TUF") RICHIESTE DA CONSOB</b>	46
<b>PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO E NOTA INTEGRATIVA</b>	56
1. SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA	57
2. CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	59
3. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO	60
4. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	61
5. PREMESSA	62
6. INFORMAZIONI RILEVANTI SULLA SCISSIONE	63
7. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO	64
8. PRINCIPALI EVENTI OCCORSI NEL PERIODO	65
9. MODIFICHE RILEVANTI DELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO	66
10. PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO	66
11. PRINCIPI CONTABILI APPLICATI	69

12. PRINCIPI CONTABILI, DECISIONI ASSUNTE NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI, FATTORI DI INCERTEZZA NELL'EFFETTUAZIONE DELLE STIME, CAMBIAMENTO NELLE STIME CONTABILI ED ERRORI .....	78
13. NOTE ESPLICATIVE .....	86
14. MISURAZIONE DEL FAIR VALUE .....	103
15. IMPEGNI E RISCHI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	105
16. INFORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE EROGAZIONI PUBBLICHE .....	107
17. UTILE PER AZIONE .....	107
18. ALTRE INFORMAZIONI .....	108
<b>BILANCIO SEPARATO DI BORGOSESIA SPA AL 31 DICEMBRE 2019.....</b>	<b>114</b>
1. SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA DI BORGOSESIA S.P.A.....	115
2. CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI BORGOSESIA S.P.A.....	117
3. RENDICONTO FINANZIARIO DI BORGOSESIA S.P.A. .....	118
4. PROSPETTO MOVIMENTAZIONE PATRIMONIO NETTO BORGOSESIA S.P.A. .....	119
5. OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI .....	119
6. NOTE ESPLICATIVE AI PROSPETTI CONTABILI.....	121
1. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO.....	121
2. CRITERI DI VALUTAZIONE.....	121
2.1 ATTIVITÀ IMMATERIALI .....	121
2.2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI .....	122
2.3 INVESTIMENTI IMMOBILIARI .....	123
2.4 STRUMENTI FINANZIARI.....	124
2.5 CREDITI.....	126
2.6 CASSA E DISPONIBILITÀ LIQUIDE.....	127
2.7 ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FISCALI/IMPOSTE SUL REDDITO .....	127
2.8 DEBITI.....	127
2.9 FONDI RISCHI .....	127
2.10 PATRIMONIO NETTO .....	127
2.11 CONTO ECONOMICO.....	128
2.12 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI - OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI .....	128
2.13 PARTI CORRELATE .....	128
2.14 AGGREGAZIONI AZIENDALI (IFRS 3).....	128
3. PRINCIPI CONTABILI, DECISIONI ASSUNTE NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI, FATTORI DI INCERTEZZA NELL'EFFETTUAZIONE DELLE STIME, CAMBIAMENTO NELLE STIME CONTABILI ED ERRORI .....	130
3.1 PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS E IFRIC OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DALLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2019 .....	132
3.2 PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA .....	133
3.2.1 Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili .....	134
3.2.2 Principali fattori di incertezza nell'effettuazione di stime e cambiamento nelle stime contabili ed errori.....	135
3.2.3 Gestione dei rischi finanziari e strumenti finanziari.....	135
3.2.4 Attività non correnti destinate alla vendita (ifrs 5).....	137
4. MISURAZIONE DEL FAIR VALUE .....	137
5. NOTE ESPLICATIVE .....	138

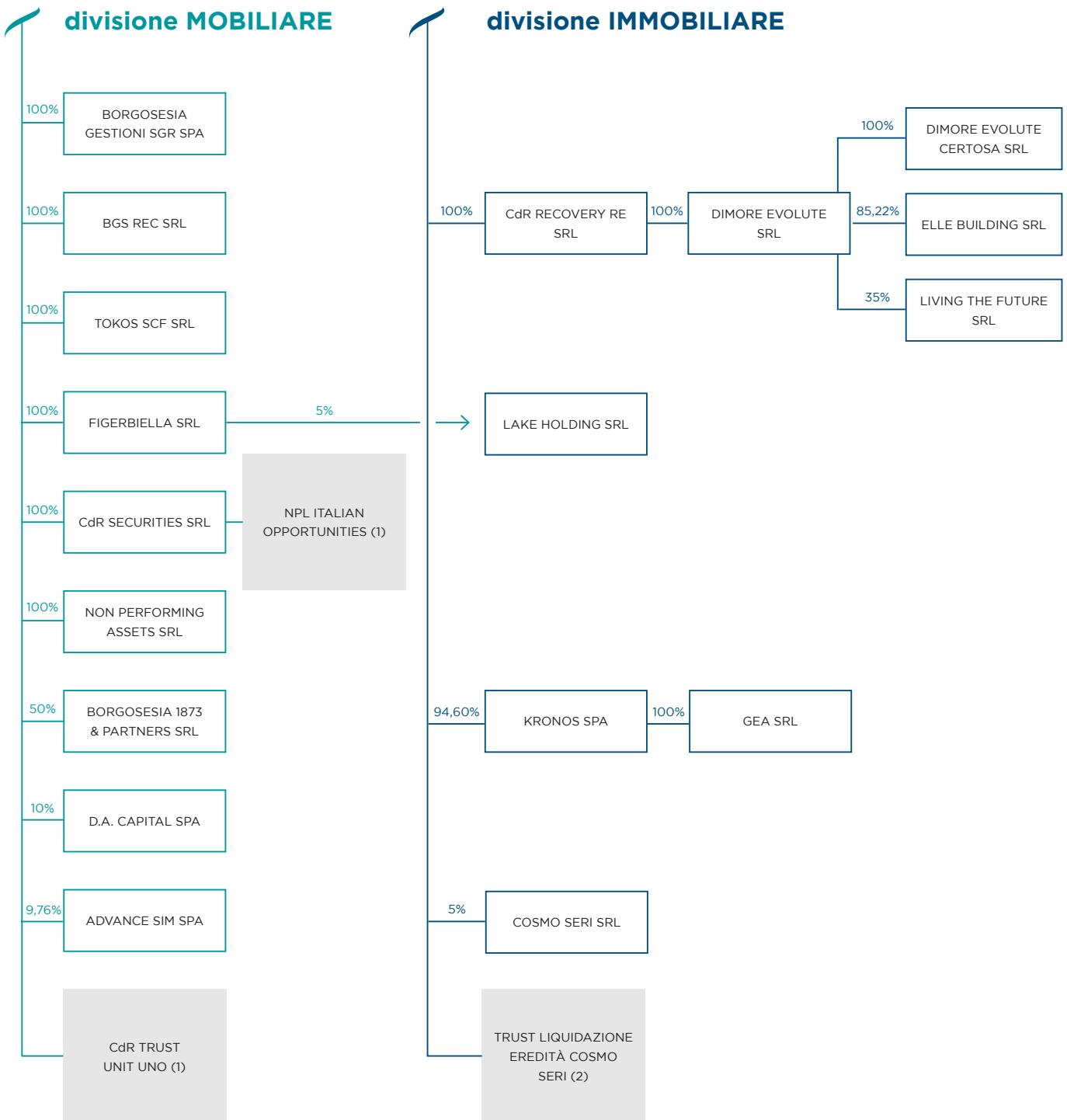
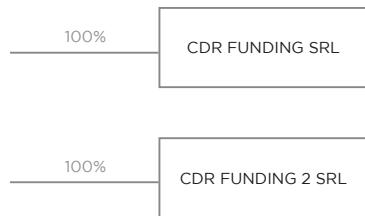
<b>ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS TUF E 81-TER REG. CONSOB N.11971/99 .....</b>	<b>167</b>
<b>ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31 DICEMBRE 2019 .....</b>	<b>169</b>
<b>RELAZIONI SOCIETÀ DI REVISIONE AI BILANCI AL 31 DICEMBRE 2019 .....</b>	<b>171</b>
<b>RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 31 DICEMBRE 2019 .....</b>	<b>186</b>
<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE DIRETTAMENTE E CONSOLIDATE CON IL METODO INTEGRALE .....</b>	<b>199</b>
<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO DELLE SOCIETÀ COLLEGATE E CONSOLIDATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO .....</b>	<b>202</b>
<b>RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI ESERCIZIO 2019 .....</b>	<b>204</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>206</b>
1. <b>PROFILO DELL'EMITTENTE .....</b>	<b>207</b>
2. <b>INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI .....</b>	<b>210</b>
2.1 STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE.....	210
2.2 RESTRIZIONE AL TRASFERIMENTO DI TITOLI.....	210
2.3 PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE .....	210
2.4 TITOLI CHE CONFERISCONO DIRITTI SPECIALI.....	210
2.5 PARTECIPAZIONE AZIONARIA DEI DIPENDENTI: MECCANISMO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO.....	210
2.6 RESTRIZIONI AL DIRITTO DI VOTO .....	211
2.7 ACCORDI TRA AZIONISTI.....	211
2.8 CLAUSOLE DI CHANGE OF CONTROL .....	211
2.9 DELEGHE ALL'AUMENTO DEL CAPITALE E AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE.....	211
2.10 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO .....	211
3. <b>COMPLIANCE (ART. 123-BIS COMMA 2, LETTERA A, TUF) .....</b>	<b>211</b>
4. <b>CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....</b>	<b>212</b>
4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE.....	212
4.2 COMPOSIZIONE .....	212
4.3 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	214
4.4 ORGANI DELEGATI.....	216
4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI .....	216
4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.....	216
4.7 LEAD INDEPENDENT DIRECTOR.....	218
5. <b>TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE     E INTERNAL DEALING.....</b>	<b>218</b>
6. <b>COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO .....</b>	<b>218</b>
7. <b>COMITATO PER LE NOMINE .....</b>	<b>218</b>
8. <b>COMITATO PER LA REMUNERAZIONE .....</b>	<b>218</b>
9. <b>REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI .....</b>	<b>218</b>
10. <b>COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO .....</b>	<b>219</b>
11. <b>SISTEMA PER IL CONTROLLO INTERNO .....</b>	<b>219</b>
11.1 PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEI SISTEMI DI GESTIONE DEI RISCHI E DI CONTROLLO INTERNO ESISTENTI IN RELAZIONE AL PROCESSO DI INFORMATIVA FINANZIARIA AI SENSI DELL'ART. 123-BIS, COMMA 2, LETT. B), TUF .....	219
11.2 AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO.....	221

11.3 PREPOSTO AL CONTROLLO INTERNO .....	221
11.4 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001 .....	221
11.5 SOCIETÀ DI REVISIONE.....	221
11.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI .....	221
<b>12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI, OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE ED UTILIZZO DI ESPERTI INDIPENDENTI .....</b>	<b>222</b>
<b>13. SINDACI .....</b>	<b>222</b>
<b>14. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....</b>	<b>223</b>
<b>15. ASSEMBLEE.....</b>	<b>224</b>
<b>16. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO .....</b>	<b>224</b>
<b>17. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>224</b>



# ORGANIGRAMMA

## ORGANIGRAMMA DEL GRUPPO



(1) Comparto di cartolarizzazione ex Legge 130/99

(2) Trust di diritto italiano il cui trustee è Figerbiella Srl



## CARICHE SOCIALI

In conformità a quanto raccomandato dalla Consob, Vi rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della società sono così composti:

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Nominato dall'assemblea del 22 dicembre 2017 con effetto dalla data di efficacia della revoca della procedura di liquidazione (25 febbraio 2018) ed in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2020

Presidente Del Consiglio Di Amministrazione	Girardi Mauro
Consigliere Indipendente	Galmarini Sabrina(1)
Consigliere Indipendente	Baj Emanuela
Consigliere	Pierazzi Luca(2)
Consigliere	Zanelli Andrea
Consigliere	Tua Gabriella
Consigliere	Genoni Matteo
Consigliere	Schiffer Davide
Consigliere Indipendente	Picchi Nicla(3)
Consigliere	Rampinelli Rota Bartolomeo(3)

## COLLEGIO SINDACALE

Nominato dall'assemblea del 27 giugno 2019 - con durata in carica sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021

Presidente	Nadasi Alessandro
Sindaco Effettivo	Flamingo Irene
Sindaco Effettivo	Foglio Bonda Andrea
Sindaco Supplente	Motta Giulia
Sindaco Supplente	Solazzi Alberto

## SOCIETÀ DI REVISIONE

Incarico conferito dall'assemblea del 7 aprile 2020 per gli esercizi scadenti dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2027.

### **Deloitte & Touche S.p.A.**

(1) Ha rassegnato le proprie dimissioni in data 12 luglio 2019

(2) Ha rassegnato le proprie dimissioni in data 15 luglio 2019

(3) Cooptato in data 25 luglio 2019 e confermato dall'Assemblea del 7 aprile 2020



# RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DELLA SOCIETÀ E DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2019

## 1. PREMESSA

LA PRESENTE RELAZIONE SULLA GESTIONE CORREDA LE INFORMAZIONI INCLUSE NEL BILANCIO D'ESERCIZIO DI BORGOSÉSIA SPA (DI SEGUITO, ANCHE BGS O CAPOGRUPPO) FACENDO AL CONTEMPO RIFERIMENTO ANCHE ALL'ANDAMENTO DEL GRUPPO DI CUI BGS RISULTA CONTROLLANTE (DI SEGUITO, IL GRUPPO). IL BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO È STATO PREDISPOSTO, AL pari DEL BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO, NEL RISPETTO DEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI (C.D. IAS IFRS) EMESSI DALL'INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD ("IASB") ED OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA, EVIDENZIANDOSI COME TANTO IL PERIMETRO DI CONSOLIDAMENTO CHE LA STRUTTURA DEL BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO 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, RISPETTIVAMENTE, "SCISSIONE" E "CDR") NEI TERMINI ED ALLE CONDIZIONI MEGLIO DESCRITTE NELLA PRESENTE RELAZIONE.

I dati del bilancio della capogruppo vengono posti a confronto con quelli della stessa riferiti al 31 dicembre 2018 mentre quelli del bilancio consolidato - risultando la Scissione perfezionata tra entità entrambe già appartenenti al "Gruppo CdR - con quello di quest'ultimo a tale data, opportunamente proformati al fine di elidere da questo, principalmente, gli effetti derivanti dall'acquisizione, in passato, del controllo di BGS da parte di CdR.

Inoltre, non comportando la Scissione soluzione di continuità né operativa né manageriale, risolvendosi di fatto, come detto, in un processo di ri-strutturazione societario operato nell'ambito del medesimo Gruppo, nella presente Relazione ogni informazione di carattere reddituale e finanziaria riferita, su base consolidata, al trascorso esercizio verrà posta a confronto, laddove ciò sia ritenuto necessario al fine di meglio illustrare l'andamento gestionale registrato dal Gruppo, con l'analogo dato tratto dal bilancio del Gruppo CdR del precedente esercizio, come sopra proformato, che, come noto, comprendeva già le risultanze contabili della Società e delle sue controllate. Infine, sempre senza soluzione di continuità, verranno forniti nella presente Relazione gli aggiornamenti relativi agli investimenti conclusi dal Gruppo CdR ante Scissione così come se gli stessi risultassero essere stati perfezionati direttamente dal "nuovo" Gruppo BGS.

Si evidenzia da ultimo come il Consiglio di Amministrazione abbia inteso avvalersi, alla luce dell'emergenza sanitaria che attualmente interessa il Paese, del maggior termine per l'approvazione del bilancio d'esercizio, rispetto a quello ordinario di 120 giorni dalla chiusura di questo, disposta in via generale dall'articolo 106 del Decreto Legge 18/2020.



## 2. SETTORE DI ATTIVITÀ

A seguito della Scissione, la Società – sempre nella sua qualità di holding di partecipazioni - ed il Gruppo – entrambe interessati in passato da un articolato processo di ristrutturazione finanziaria – 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.

## 3. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

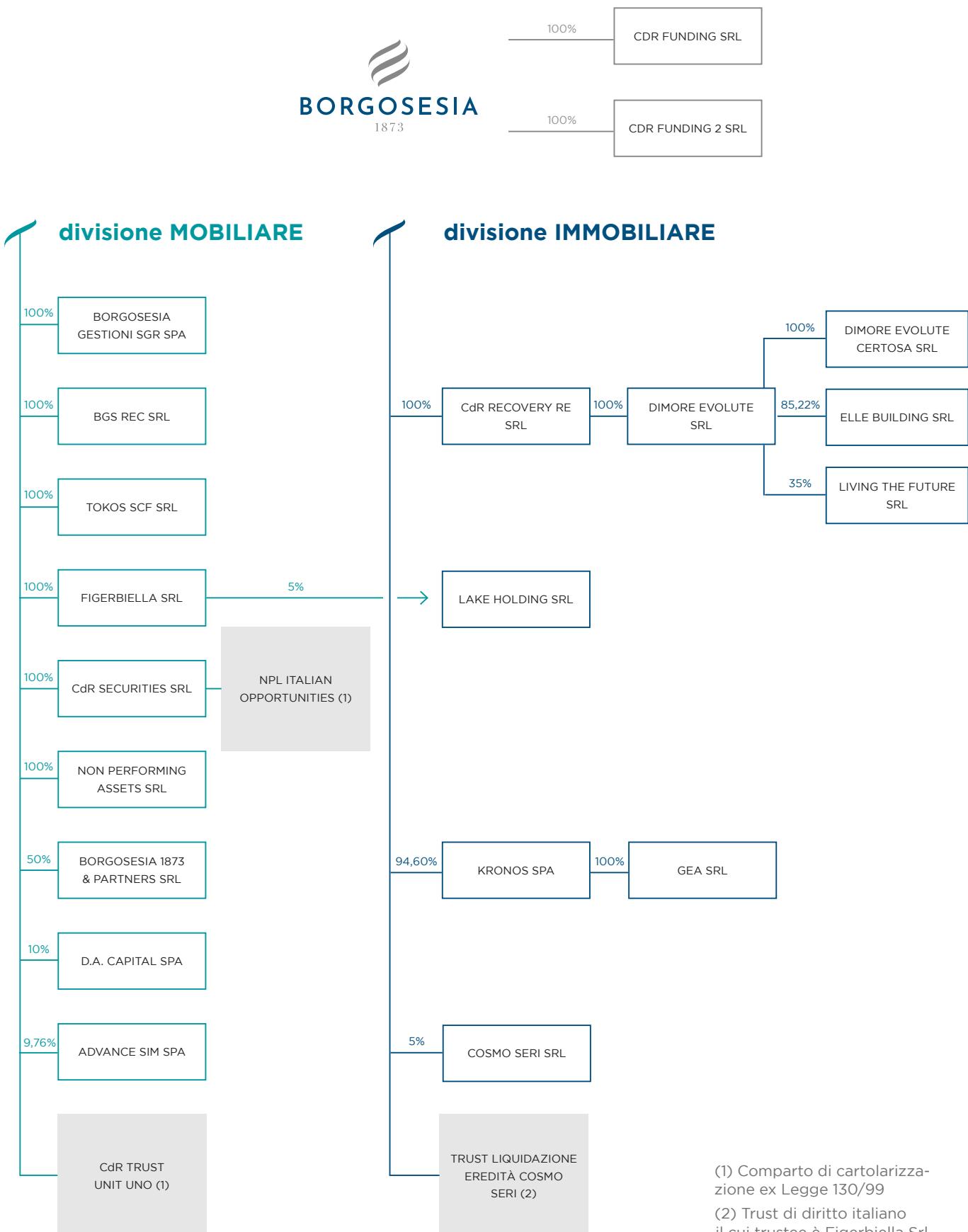
L'accadimento che in maniera più significativa ha inciso sull'operatività e sullo sviluppo delle attività, tanto della Società che del Gruppo, è certamente dato dalla Scissione, operazione in forza della quale CdR – che prima di ciò già controllava la Società esercitando il 61,64% dei diritti di voto - ha trasferito alla Capogruppo, con la sola eccezione di disponibilità liquide pari ad Euro 200 migliaia, l'intero proprio patrimonio rappresentato, in specie, da partecipazioni in società operanti a vari titolo nel campo degli investimenti in special situation di natura prevalentemente immobiliare (di seguito, “**Compendio Scisso**”).

Al termine di un lungo ed articolato processo conclusosi con il rilascio da parte di Consob, il 18 dicembre scorso, del nulla osta alla pubblicazione del prospetto relativo all'ammessione alle negoziazioni sul mercato telematico azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., delle azioni ordinarie di Borgosesia S.p.A. rivenienti dalla scissione parziale proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. in favore di Borgosesia S.p.A., a cui si rinvia espressamente per ogni più puntuale informazione al riguardo, la Scissione, approvata dalle assemblee delle società partecipanti il 21 dicembre 2018, è divenuta efficace lo scorso 23 dicembre.

Al servizio della stessa la Capogruppo ha quindi provveduto

- ad elevare da Euro 9.632.740,42 ad Euro 9.896.380,07 il proprio capitale e ciò mediante l'emissione di n. 33.086.114 nuove azioni ordinarie;
- ad assegnare le stesse agli azionisti di CdR nel rapporto di (i) n.1,18 azioni BGS per ogni n. 1 azione di Categoria A CdR e di (ii) n.0,56 azioni ordinarie BGS per ogni n. 1 azione di Categoria B CdR.

All'esito della Scissione, la struttura del “nuovo” Gruppo BGS è desumibile dall'organigramma di seguito riportato



Nel corso dell'esercizio la Società ha peraltro definitivamente risolto i rapporti che ancora la legavano ai vecchi azionisti di controllo sottoscrivendo, il 28 giugno, con Bravo SpA, espressione di questi, un accordo (di seguito anche **Accordo Bravo**), attuato poi il successivo 23 luglio, finalizzato all'acquisto del controllo di Kronos SpA., società costituita nel corso del 2017 allo scopo di dare attuazione al processo di ristrutturazione finanziaria in passato interessante Borgosesia SpA e ciò in conformità alla Convenzione al tempo stipulata con il ceto bancario. In particolare, l'attuazione di tale accordo ha comportato : (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, all'epoca stimato in Euro 8,7 milioni, 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, 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 diventata efficace la scissione sopracitata, a fronte di un corrispettivo di Euro 8,9 milioni. All'esito dell'operazione Borgosesia S.p.A. - in dipendenza della sua mancata adesione al piano di buy back - è venuta a detenere una partecipazione in Kronos SpA pari al 94,60% e il maggior valore (pro quota) del patrimonio contabile netto di quest'ultima, rispetto a quello di ultima iscrizione della relativa partecipazione, è stato destinato, quanto ad Euro 0,82 milioni, al riallineamento del valore di carico della partecipazione detenuta da Kronos S.p.A. in Gea S.r.l., quanto ad Euro ad Euro 0,28 milioni, a diretta riduzione del valore del portafoglio immobiliare di pertinenza di quest'ultima - sulla base di una nuova perizia commissionata ad esperti indipendenti - e, quanto ad Euro 0,18 milioni, ad integrazione dei fondi rischi rappresentando il residuo importo di Euro 0,47 milioni un maggior fair value della partecipazione suddetta portato ad incremento del relativo valore di carico con pari effetto sul conto economico del periodo.

Al fine di offrire poi un'immediata percezione in ordine al risultato realizzato dal Gruppo, la tabella sotto riportata mette in evidenza, in chiave prettamente gestionale e con confronto col precedente esercizio (proformato), i risultati dell'attività operativa di competenza del Gruppo, della gestione finanziaria nonché il risultato al lordo ed al netto delle imposte

(in €/000)	2019	2018 Pro Forma
Margine lordo delle attività operative <sup>1</sup>	7.304	6.269
Costi operativi <sup>2</sup>	-2.307	-2.020
<b>Ebitda adjusted<sup>3</sup></b>	<b>4.997</b>	<b>4.249</b>
Ammortamenti e accantonamenti	-181	-218
<b>Margine netto delle attività operative</b>	<b>4.816</b>	<b>4.031</b>
Risultato della gestione finanziaria <sup>4</sup>	-2.011	-2.191
<b>Ebt</b>	<b>2.805</b>	<b>1.840</b>
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>-135</b>	<b>-357</b>
<b>Risultato complessivo di gruppo</b>	<b>2.670</b>	<b>1.483</b>

<sup>1</sup> L'importo comprende fra gli altri la somma algebrica dei componenti reddituali, anche di natura più propriamente finanziaria, comunque connessi al processo di investimento.

<sup>2</sup> L'importo comprende i costi, anche di natura non ripetitiva, non connessi al processo di investimento, al netto solo di ammortamenti e accantonamenti.

<sup>3</sup> L'Ebitda adjusted 2019 è pari all'Ebitda maggiorato in ragione di proventi finanziari ritenuti di carattere operativo.

<sup>4</sup> L'importo non comprende oneri o proventi finanziari connessi al processo di investimento e come tali già ricompresi nel Margine lordo delle attività operate.

La tabella sopra riportata mette in evidenza quindi un incremento del Margine lordo delle attività operative e dell’Ebitda adjusted, rispettivamente pari al 16,5% ed al 17,6% ancorché il primo risenta della svalutazione, per Euro 243 migliaia, della residua partecipazione detenuta in Advance SIM SpA in liquidazione coatta amministrativa, ed il secondo dei costi fissi di struttura comunque sostenuti dalla Capogruppo nel trascorso esercizio nell’attesa del perfezionamento della Scissione, come detto intervenuta alla fine di questo, nonché da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. nella prospettiva di dare concreto avvio all’attività di gestione collettiva del risparmio, complessivamente stimabili in circa Euro 400 migliaia.

Per quanto attiene a nuovi investimenti, nel trascorso esercizio il Gruppo, anche attraverso il compendio scisso e nella prospettiva di successivamente rilevare le attività immobiliari gravate da ipoteche iscritte a garanzia di questi al fine di procederne alla valorizzazione, si è reso acquirente di single name loans non performing per un nominale complessivo di Euro 14,7 milioni e ciò verso un corrispettivo di Euro 6,5 milioni.

**Nel dettaglio, risultano essere stati acquisiti:**

- verso il corrispettivo di Euro 1,4 milioni, crediti del valore nominale di Euro 3,5 milioni oltre interessi maturandi, pressoché integralmente assistiti da ipoteca di primo grado insistente su di un immobile sito Roma, cespite questo poi rilevato dal Gruppo, attraverso la newco Doria S.r.l., nel marzo del corrente anno;
- verso il corrispettivo di Euro 1,9 milioni, un credito di nominali Euro 5,6 milioni per lo più assistito da ipoteca di primo grado insistente su di un compendio immobiliare sito in Gardone Riviera (Brescia) con riferimento al quale, alla data della presente Relazione, è stato raggiunto con la debitrice un accordo volto all’acquisto dello stesso che, successivamente, sarà oggetto di una attività di completamento e, quindi, di vendita frazionata.
- verso il corrispettivo di Euro 0,44 milioni, di crediti del complessivo valore nominale di Euro 1,32 milioni oltre interessi maturandi, assistito da ipoteca di primo grado insistente su di un immobile sito Brescia;
- verso il corrispettivo di Euro 1,67 milioni, di un credito del complessivo valore nominale di Euro 3 milioni oltre interessi maturandi, garantito da ipoteca di primo grado insistente su di un immobile sito Bergamo.
- verso il corrispettivo di Euro 1,05 milioni, di un credito del complessivo valore nominale di Euro 1,3 milioni oltre interessi maturandi, assistito da ipoteca di primo grado insistente su di un immobile sito nel centro di Milano che, nell’aprile del corrente anno, è stato poi acquistato attraverso la neocostituita MI.BI. Investimenti Srl

La valutazione al fair value dei predetti crediti, rientranti nella categoria di strumenti finanziari “FVTPL” disciplinati dal principio contabile internazionale IFRS9, ha generato nell’esercizio un provento di Euro 6.868 migliaia al lordo delle imposte.

Gli stessi, fatta eccezione per l’ultimo, sono stati poi ceduti nell’esercizio a favore della operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities, promossa dal Gruppo attraverso CdR Securities.

Circa le principali attività di investimento avviate in precedenti esercizi anche attraverso il compendio scisso e proseguiti in quello trascorso, si forniscono qui di seguito alcune informazioni di sintesi.

**Acquisto di una  
partecipazione  
di controllo  
in SISTAI Srl**

La partecipazione in SISTAI srl - società proprietaria di un immobile sito in Milano, Via Montegrappa - è stata ceduta nell'anno a terzi a fronte dell'esercizio da parte di questi dell'opzione call loro rilasciata. Risultando la partecipazione già iscritta la suo fair value in precedenti esercizi, la sua vendita non ha generato effetti materiali a carico del conto economico.

**Acquisto di un  
credito verso Switch  
& Data Management  
Srl**

Nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities, promossa da CdR Securities, e verso un corrispettivo di Euro 1,1 milioni, il Gruppo ha acquistato nel corso del 2018, da un istituto di credito nazionale, un credito non performing di nominali Euro 4,13 milioni verso Switch & Data Management Srl, per massima parte assistito da garanzia ipotecaria insistente su n. 78 box e n. 16 loft ubicati, rispettivamente, al di sotto ed al confine dell'intervento "Fine Arts" realizzato in passato dal Gruppo ed il cui successo commerciale si conta di poter replicare anche con riferimento ai beni cauzionali in questione una volta che gli stessi dovessero essere dallo stesso acquisiti. Stante il successivo fallimento della debitrice il Gruppo ha da subito avviato le analisi propedeutiche alla formulazione di una proposta concordataria, formalizzata dapprima il 21 dicembre 2018 e, a seguito di rilievi mossi dagli organi della procedura, riproposta da ultimo lo scorso 3 febbraio 2020 e, allo stato ancora in fase di analisi da parte degli organi della procedura.

L'adeguamento della valutazione al fair value del predetto credito, rientrante nella categoria di strumenti finanziari "FVTPL" disciplinati dal principio contabile internazionale IFRS9, ha comportato nell'esercizio un risultato negativo di Euro 335 migliaia al lordo del relativo effetto fiscale.

**Acquisto di una  
partecipazione in  
Lake Holding Srl**

Il Gruppo, tramite della controllata Figerbiella Srl, in qualità di società fiduciaria, nel 2018 ha acquisito, nell'ambito di un processo di ristrutturazione finanziaria ed a fronte di un investimento di 1,5 mln, una partecipazione in Lake Holding Srl, veicolo di investimento a cui risulta riferito un portafoglio immobiliare ubicato in Lombardia, comprendente tanto unità immobiliari già edificate che terreni suscettibili di valorizzazione.

La partecipazione acquisita risulta pari al 5% del capitale e gravata da un sovrapprezzo di Euro 1,495 mln ma alla stessa sono connessi taluni diritti particolari ai sensi dell'articolo 2468 del Codice Civile e, tra questi, quello di (i) beneficiare del 51% degli utili e del patrimonio netto di liquidazione (ii) la facoltà di convertire la stessa in altra tipologia di partecipazione in modo da disporre della maggioranza dei diritti di voto esprimibili nelle assemblee dei soci.

Il Gruppo, nell'ambito della operazione, ha inoltre assunto l'impegno di prestare al veicolo un eventuale ulteriore supporto finanziario per massimi Euro 1,5 mln, erogato alla data della presente Relazione per Euro 0,9 mln.

L'adeguamento della valutazione al fair value della partecipazione, anche avuto conto dei predetti diritti particolari, genera nell'esercizio a carico del Bilancio consolidato un risultato negativo di Euro 92 migliaia, al lordo delle relative imposte.

Nell'ambito della medesima operazione ed attraverso l'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities promossa da CdR Securities, sempre nel 2018 il Gruppo ha rilevato da SGA – Società per la Gestione di Attività, verso un corrispettivo di Euro 1,2 milioni, due crediti non performing, del complessivo valore nominale di Euro 5,1 milioni in essere nei confronti di società controllate da Lake Holding Srl ed in parte garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di queste.

Di tali crediti, nel corso dell'esercizio il Gruppo ha proceduto all'incasso di Euro 162 migliaia maturando al contempo sugli stessi interessi per Euro 323 migliaia, il tutto con un effetto positivo sul relativo conto economico di Euro 1.113 migliaia che, quanto ad Euro 868 migliaia, consigue alla proventizzazione del fondo iscritto a fronte dell'impegno alla retrocessione di parte dei profitti derivanti dall'operazione di acquisto dei crediti medesimi a favore di terzi investitori in Lake Holding in conformità ai patti parasociali con questi al tempo conclusi e ciò in dipendenza della intervenuta modifica degli stessi.

#### **Concordato Fallimentare Fine Arts**

In data 16 marzo 2016 il Tribunale di Milano ha definitivamente approvato la proposta di concordato fallimentare – avanzata nel corso del 2015 in qualità di assuntore – da Cdr Recovery RE Srl.

In dipendenza di ciò è stata trasferita a favore di Dimore Evolute – delegata all'adempimento delle connesse obbligazioni – l'azienda già di proprietà di Fine Arts – di pertinenza alla quale risultavano essere, tra l'altro, un albergo in corso di costruzione in Milano, Via Cosenz 13 (l'Albergo).

Alla chiusura dell'esercizio le unità immobiliari realizzate a seguito del cambio di destinazione dell'Albergo risultano tutte trasferite ai singoli acquirenti (al netto di un locale interrato a cui viene attribuito un valore simbolico di Euro 1 migliaia) col che la stessa può considerarsi conclusa con un provento complessivo di Euro 4,2 milioni circa che ha già interessato i conti economici di precedenti esercizi.

#### **Acquisto di un compendio immobiliare da Bertelli Costruzioni Srl**

Al fine di agevolare il recupero di un credito ipotecario nei confronti di Bertelli Costruzioni Srl acquistato da Hypo Alpe Adria Bank, nel dicembre 2017 Dimore Evolute Srl ha provveduto alla costituzione, nell'ambito ed al servizio dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities promossa da CdR Securities Srl, di Dimore Evolute Certosa Srl, società regolata dalle disposizioni di cui all'art. 7.1 Legge 130/99 che, a sua volta, ha acquistato dalla debitrice – verso il corrispettivo di 2,3 €/mln – i beni cauzionali – rappresentati da due immobili a destinazione residenziale siti Milano, Viale Certosa n. 295 – per farne oggetto di un progetto di valorizzazione residenziale che prevede la realizzazione di n. 24 unità – alla fine dell'esercizio ceduti integralmente ad acquirenti terzi – di n. 9 alloggi da destinarsi ad edilizia sociale nonché lo sfruttamento di ulteriori volumetrie residue.

Nel corso dell'esercizio l'intervento registra un risultato negativo, anche dipendente dall'adeguamento del relativo fair value, di Euro 241 migliaia.

**Intervento  
immobiliare  
in Milano,  
Via Lattanzio**

Nell'ambito dell'operazione "NPL Italian Opportunities", nel corso del 2017 il Gruppo ha acquistato, verso il corrispettivo di 1,2 €/mln, un credito di nominali 2,5 €/mln nei confronti del fallimento O2 Sud Est S.r.l. garantito da ipoteca su di un immobile - sito in Milano, Via Lattanzio 4 - di cui, attraverso Dimore Evolute srl, è risultato poi assegnatario in seno ad un procedimento competitivo. Nell'esercizio trascorso il ramo d'azienda di compendio al quale risulta essere tale immobile è stato apportato a favore della controllata Elle Building S.r.l. - il cui capitale è stato poi aperto alla partecipazione di un gruppo di investitori veicolati attraverso la piattaforma di crowdfunding gestita da Concrete S.r.l. resosi sottoscrittore, nel complesso, di un aumento di capitale di Euro 1,5 milioni - che ne ha poi avviato il processo di valorizzazione in chiave residenziale consentendo, alla data della presente Relazione, la stipula di preliminari di vendita delle unità di prossima realizzazione pari al 53,42% dei ricavi complessivamente attesi.

Nel corso dell'esercizio l'intervento registra un risultato negativo, anche dipendente dall'adeguamento del relativo fair value, di Euro 109 migliaia.

**Cartolarizzazione  
NPL Italian  
Opportunities**

In armonia con il business model adottato, nel corso del 2017 CdR Securities Srl ha dato avvio ad una seconda operazione di cartolarizzazione, denominata NPL Italian Opportunities, che alla data della presente Relazione, anche in dipendenza delle modifiche apportate a seguito dell'ingresso nell'operazione, il 12 marzo '19, di un importate intermediario bancario, presenta le seguenti caratteristiche: (i) Ammontare massimo della raccolta: 25 €/ml; (ii) Emissione di titoli di diverse categorie e gradi di postergazione con rendimenti nominali massimi del 7,5% oltre, per talune di queste, l'eventuale sovrarendimento; (iii) formazione del portafoglio mediante più acquisti nell'ambito di un orizzonte temporale predefinito ma senza utilizzo, a tal fine, dei flussi finanziari rinvenienti dall'incasso di crediti in precedentemente acquistati; (iv) target di investimento dato prevalentemente da (a) crediti non performing o comunque rinvenienti, a qualsivoglia titolo, tanto direttamente che indirettamente, da special situation ovvero situazioni problematiche e complesse di varia natura anche originatesi in seno a procedure concorsuali ex Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni e integrazioni o di altre situazioni di crisi aziendali disciplinate da disposizioni speciali; (b) titoli obbligazionari e simili emessi nell'ambito di, o collegati a, special situation. Alla chiusura dell'esercizio risultano di pertinenza di tale operazione, oltre alla più parte dei crediti acquistati nell'esercizio, come in precedenza evidenziato, quelli a questa ceduti in passato e più precisamente quello nei confronti di Switch & Data Management Srl, O2 Sud Est S.r.l. (oggetto di accolto in parte ad Elle Building S.r.l.) Gruppo Lake Holding S.r.l. e Dimore Evolute Certosa S.r.l.

### Operazione Cosmo Seri

L'investimento realizzato nel corso del 2014 è volto, nel suo complesso, al rilievo delle quote di comproprietà dei beni costituenti l'eredità apertasi in morte dell'imprenditore Cosmo Seri - rappresentati, per massima parte, da un importante compendio immobiliare ubicato nella provincia di Macerata, affluito al "Trust Liquidazione Cosmo Seri", nonché dalla partecipazione in Cosmo Seri Srl, successivamente posta in liquidazione - nel corso del 2018 è stato interessato da un significativo processo di dismissione. In particolare, previa copertura delle perdite pregresse, Cosmo Seri srl ha revocato lo stato di liquidazione - deliberando contestualmente un aumento di capitale, sottoscritto pressoché integralmente da un terzo ed al cui esito il Gruppo ha mantenuto nella società una partecipazione del 5% - assumendo nel contempo l'impegno al rimborso dei crediti verso di questa vantati da CdR Advance Capital, pari originariamente a complessivi Euro 689 migliaia, lungo un periodo di 12 anni, fermo il riconoscimento di interessi di dilazione al tasso annuo del 4% e la costituzione in pegno, a garanzia della stessa, dell'intera partecipazione come sopra assunta dal terzo. Nell'ambito della medesima operazione, a favore del predetto terzo il "Trust" ha inoltre assunto l'impegno al trasferimento, di fatto con identica dilazione, di alcuni terreni di proprietà. Nel corso dell'esercizio l'operazione in rassegna è stata interessata dal solo incasso, alle scadenze prefissate, del credito sopra richiamato.

### Acquisto crediti da BCC di Cherasco

In data 21 dicembre 2012 il "CdR Unit Trust Uno" ha rilevato da Banca di Credito Cooperativo di Cherasco un pacchetto di crediti chirografi non performing del valore nominale di 3 €/mln verso il corrispettivo di 90 €/mgl che, a seguito degli incassi medio tempore intervenuti, risulta di fatto recuperato.

#### 4. ACCADIMENTI SOCIETARI

Circa gli accadimenti societari interessanti il Gruppo - o il compendio scisso - nel corso dell'esercizio, fermo quanto già precisato con riferimento alla Scissione, si segnala quanto segue:

- In data **13 marzo** un istituto di credito attivo negli investimenti in special situation ha sottoscritto, per un controvalore di 3 milioni di euro, notes serie Alfa 7,5% (senior) emesse da CdR Securities nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities.
- In data **2 aprile** Borgosesia Gestioni SGR SpA ha approvato l'istituzione del primo Fondo Immobiliare Alternativo chiuso, riservato a investitori qualificati, destinato ad investire in assets immobiliari nell'ambito di special situations. Il tasso obbiettivo annuo è fissato nel 10% e la raccolta attesa - nell'arco del periodo di collocamento di complessivi 24 mesi - è di massimi euro 30 milioni;
- In data **30 maggio** l'Assemblea dei portatori del Prestito Obbligazionario "CdR Advance Capital 2016-2022 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 5%" ha espressamente approvato la Scissione. In pari data l'Assemblea dei portatori del Prestito Obbligazionario "Jumbo 2018-2025 2,75%" ha approvato talune modifiche al regolamento del prestito (in specie quanto a durata e tasso) ora denominato "Jumbo 2018-2024 - 6,25%";
- In data **17 giugno** Borgosesia SpA ha sottoscritto con Concrete Srl un accordo, cui potranno beneficiare anche altre società del Gruppo di appartenenza, per il finanziamento di interventi immobiliari, fino ad un massimo di 8 milioni, attraverso la piattaforma di crowdfunding da questa gestita;
- In data **25 giugno** Dimore Evolute Srl, società integralmente controllata da CdR Advance Capital SpA., ha conferito alla sua neo controllata Elle Building Srl il ramo d'azienda relativo all'intervento immobiliare sito in Milano via Lattanzio 2/4. Il conferimento è avvenuto a valori di libro e a fronte di un aumento di capitale di Euro 1.075 migliaia. Sempre in pari data, Elle Building Srl ha poi deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale di massimi Euro 1,5 milioni, riservato in sottoscrizione ad investitori terzi per il tramite della piattaforma di crowdfunding promossa da Concrete Srl e ciò nell'ambito dell'accordo con questa sottoscritto il precedente 17 giugno;
- In data **28 giugno** Borgosesia SpA ha sottoscritto con Bravo SpA l'Accordo Bravo finalizzato all'assunzione del controllo di Kronos SpA;
- In data **1° luglio** l'Organismo di vigilanza e tenuta dell'albo unico dei Consulenti Finanziari ("OCF") ha comunicato l'iscrizione di Tokos SCF S.r.l. all'apposito Albo dei Consulenti Finanziari;
- In data **16 luglio** è stato integralmente rimborsato il prestito obbligazionario convertibile in azioni CdR Advance Capital denominato "CDR ADVANCE CAPITAL 2014-2019 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 6,5%", Codice ISIN IT0005027807, di nominali Euro 4.950.000;
- In data **23 luglio** ha trovato puntuale esecuzione l'Accordo Bravo ed in dipendenza di ciò il Gruppo ha acquisito il controllo di Kronos SpA;
- In data **25 luglio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA ha preso atto delle dimissioni rassegnate da due suoi membri procedendo alla cooptazione degli stessi con gli Avv.ti Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota accertando, con riferimento alla prima, i requisiti di indipendenza;
- In data **29 luglio** si è conclusa la campagna di equity crowdfunding realizzata per il parziale finanziamento dell'intervento immobiliare promosso da Elle Building Srl, risultando raggiunto l'importo di 1,5 milioni, ossia il target massimo previsto;
- In data **31 luglio** si è concluso il secondo periodo di sottoscrizione del bond "JUMBO 2018-2024 6,25%" - emesso per complessivi 25 €/mln al tasso nominale annuo del 6,25% - du-

rante il quale risultano pervenute richieste per la sottoscrizione di 42.940 obbligazioni, da euro 100 di valore nominale, per un importo complessivo di € 4.294.000;

- In data **5 novembre** l'istituto di credito già titolare della più parte delle notes serie Alfa 7,5% (senior) emesse da CdR Securities nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities ha elevato di ulteriori 2 milioni l'investimento in queste;
- In data **28 novembre** è stata ceduta la partecipazione totalitaria in SISTAI S.r.l.

## 5. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO E POSIZIONE FINANZIARIA

Nel trascorso esercizio il Gruppo consegue un utile netto 2.670 €/mgl (1.557 €/mgl il dato pro forma al 31.12.2018) e ciò al netto del risultato di competenza delle minorities.

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 14.527 migliaia, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari (16.206 €/mgl il dato pro forma al 31.12.2018);
- costi operativi consolidati netti per 10.399 €/mgl (11.771 €/mgl il dato Pro forma al 31.12.2018);
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi per 1.142 €/mgl (3.014 €/mgl nel 2018);

Il Cash Flow consolidato si attesta a +4,1 €/mln (0,6 €/mln il dato pro forma al 31.12.2018) al pari dell'Ebitda, il quale a fine 2018 si attestava a 4,4 €/mln. Nel sottolineare come tali indicatori risultino scarsamente significativi in relazione all'attività esercitata dal Gruppo - a differenza, per quanto attiene all'EBITDA, alla sua versione adjusted riportata nella tabella di cui al precedente capitolo 1.3 "Condizioni operative e sviluppo dell'attività" - quelle sotto riportate espongono i componenti di ciascuno di questi.

### Cash Flow

(€/000)

	Risultato Netto	Attività Operativa	Attività d'investimento	Attività di finanziamento	CASH FLOW
31.12.2019	2.670	-26.206	-20.602	48251	4.112
31.12.2018 Pro Forma	1.483	21671	-18.154	-4317	683

### EBITDA

(€/000)

	Risultato Netto Gruppo	Imposte	Gestione Finanziaria	Ammortamenti Accantonamenti	EBITDA
31.12.2019	2.670	135	1.142	181	4.128
31.12.2018 Pro Forma	1.483	-280	3.014	218	4.435

Ai fini di una puntuale valutazione del risultato conseguito occorre peraltro sottolineare come questo risenta degli effetti portati da componenti non ripetitivi pari ad Euro 475 migliaia (di fatto rappresentati dalla parziale svalutazione del credito derivante dalla vendita di parte della partecipazione detenuta in Advance SIM SpA e di quella integrale della residua consistenza di questa), dai costi fissi di struttura comunque sostenuti dalla Capogruppo nel trascorso esercizio nell'attesa del perfezionamento della Scissione, come detto intervenuta alla fine di questo, nonché da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. nella prospettiva di dare concreto avvio all'attività di gestione collettiva del risparmio, complessivamente stimabili in circa Euro 400 migliaia.

*Circa la posizione finanziaria consolidata, la stessa è riepilogata nel prospetto di seguito riportato:*

### **Posizione Finanziaria Netta Consolidata**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018 Pro Forma</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	5.258	7.827
<b>Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>5.258</b>	<b>7.827</b>
Crediti finanziari correnti (*)	16.807	9.849
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	749	1.071
Totale attività finanziarie correnti	17.556	10.920
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	-4.882
Debiti v/Banche (***)	-802	-2.193
Altri debiti finanziari correnti (****)	-5.361	-1.473
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>-6.163</b>	<b>-8.548</b>
<b>Posizione finanziaria corrente netta</b>	<b>16.652</b>	<b>10.199</b>
Crediti finanziari non correnti (*****)	4.798	650
Titoli disponibili per la negoziazione	1	0
Attività finanziarie non correnti	4.799	650
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-23.299	-18.865
Debiti v/Banche	0	0
Altri debiti finanziari non correnti	-2.052	0
<b>Passività finanziarie non correnti</b>	<b>-25.351</b>	<b>-18.865</b>
<b>Posizione finanziaria netta (*****)</b>	<b>-3.900</b>	<b>-8.016</b>

(\*) 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.

(\*\*\*) 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 (4,8 M€) 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".

Con riferimento alla posizione finanziaria netta riepilogata nel prospetto sopra riportato ed alla sua evoluzione rispetto al precedente esercizio, appare utile comunque qui evidenziare come l'entità della stessa risenta del particolare tipo di attività esercitata dal Gruppo e dal relativo ciclo produttivo nel cui ambito l'acquisto degli immobili destinati ad un successivo processo di valorizzazione è di prassi preceduto da quello di crediti non performanti, garantiti da ipoteca iscritta su questi, utilizzati per assolvere la più parte del relativo prezzo. Tali crediti, riclassificati essenzialmente fra quelli finanziari correnti, finiscono quindi, per definizione, con l'influenzare positivamente la "posizione netta" e in specie la componente "a breve" di questa ancorché il loro incasso, nell'esercizio successivo a quello di riferimento, si traduca per la più parte in un incremento del patrimonio immobiliare del Gruppo senza un concreto effetto sulla liquidità immediata dello stesso.

## 6. ANDAMENTO DEI TITOLI

La quotazione delle azioni ordinarie e di risparmio emesse dalla Capogruppo, entrambe quotate sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana nonché dei prestiti obbligazionari convertibili (**POC**) e non (**PO**), rispettivamente quotati sul Mercato AIM Italia di Borsa Italiana e sul Third Market di Borsa Vienna, registra nell'esercizio l'andamento desumibile dal prospetto sotto riportato:

Titolo	ISIN	Mercato di Quotazione	31/12/2018	31/12/2019	Variazione %
2018-19					
Azioni Ordinarie	IT0003217335	MTA	0,59	0,466	-21,02%
Azioni Risparmio	IT0003217368	MTA	1,25	1,37	9,60%
POC 2014-19 6,5%*	IT0005027807	AIM Italia	99,41	N/A	
POC 2015-21 6%	IT0005124653	AIM Italia	100	99,6	-0,40%
POC 2016-22 5%	IT0005224909	AIM Italia	100,1	99,8	-0,30%
PO NPL Italian	IT0005224917	Vienna	100	100	0,00%
NPL Global 2017-2022 5%	IT0005277360	Vienna	100	100	0,00%
Jumbo 2018-2024 6,25%	IT0005347171	Vienna	100	100	0,00%

\* Prestito integralmente rimborsato il 16/07/2019

## 7. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO

Fermo l'effetto retroattivo della Scissione per quanto attiene alla partecipazione degli azionisti della Capogruppo anche all'utile prodotto dal compendio scisso nel trascorso esercizio, sulla base di una puntuale quanto prudenziale interpretazione degli applicabili principi contabili di riferimento, l'entità di quest'ultimo - riferito, per intuibile praticità, all'intero periodo contabile 2019 essendo la Scissione divenuta efficace il 23 dicembre scorso - è stata fatta affluire direttamente ad una riserva di patrimonio e ciò per un importo, al netto del relativo carico fiscale, di 1.774 €/mgl. Conseguentemente, il conto economico della Capogruppo - che nel periodo è risultata scarsamente operativa nell'attesa di perfezionare l'integrazione delle attività della ex controllante - evidenzia con riferimento allo stesso ed al netto dell'importo come sopra fatto affluire direttamente al patrimonio netto, un risultato utile di 79 €/mgl sul quale incidono:

### **positivamente:**

- i proventi operativi netti per 68 €/mgl;
- gli effetti portati dall'adeguamento al fair value delle partecipazioni detenute, diverse da quelle acquisite in dipendenza della Scissione, per 514 €/mgl nonché
- la rilevazione degli effetti portati dall'adeguamento di passività fiscali per 184 €/mgl

### **e, negativamente:**

- gli oneri finanziari netti per 51 €/mgl;
  - i costi di struttura e correnti di esercizio 411 €/mgl di cui 71 €/mgl per ammortamenti e accantonamenti;
  - gli effetti derivanti dall'adeguamento al fair value delle partecipazioni detenute, sempre diverse da quelle acquisite in forza della Scissione, per 225 €/mgl.
- il risultato.

## 8. ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE

Circa l'andamento fatto registrare dalle società controllate e collegate, di seguito si riporta un breve commento per ciascuna di queste dandosi atto che i dati economici indicati, in €/mgl ed al lordo delle eventuali elisioni da consolidamento, risultano tratti dai rispettivi bilanci civilistici 2019 già approvati dalle rispettive assemblee e/o dai relativi organi amministrativi.

### FIGERBIELLA

La società, come noto attiva nel settore dell'amministrazione fiduciaria statica di patrimoni, nel 2019 ha proseguito con regolarità la propria attività.

*Le grandezze economiche e patrimoniali di questa sono desumibili dal prospetto di seguito riportato:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Patrimonio netto	229	196
Ricavi	149	147
Massa fiduciaria amministrata	53.286	69.423

### NON PERFORMING ASSETS

Nel trascorso esercizio la società ha proseguito nell'attività di gestione dei propri investimenti realizzati nel settore delle special situation, tanto direttamente che mediante la sottoscrizione di notes derivanti da operazioni di cartolarizzazione.

Alla fine dell'esercizio la stessa risulta detenere notes dell'operazione NPL Italian Opportunities, promossa dal veicolo istituito ai sensi della Legge 130/1999 CdR Securities, per un nominale di Euro 1,3 milioni la cui valorizzazione, sulla base del tasso effettivo di rendimento atteso, permette il conseguimento di un provento nell'esercizio di Euro 191 migliaia.

Al bilancio della società risultano inoltre riferiti i crediti fruttiferi vantati nei confronti di Dimore Evolute srl - società sottoposta al comune controllo di Borgosesia SpA - assegnati alla società in sede di chiusura di un'altra operazione di cartolarizzazione ("Bovisa") i cui proventi, pari ad Euro 250 migliaia, vengono in parte riconosciuti a CdR Funding 2 Srl - sempre soggetta al controllo della comune controllante - a fronte del contratto di associazione in partecipazione con questa in passato stipulato.

*I dati economici e patrimoniali della società sono desumibili dal prospetto qui sotto riportato:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni finanziarie	1.609	2.025
Patrimonio netto	771	539
Utile d'esercizio	232	516

## CDR TRUST UNIT UNO

Il veicolo, creato al solo scopo di gestire l'operazione di acquisto di crediti non performing da Banca di Credito Cooperativo di Cherasco, nell'esercizio ha proseguito direttamente l'attività volta all'esazione degli stessi il cui valore di carico risulta pari al 3% del loro valore nominale.

*Le grandezze patrimoniali del veicolo risultano le seguenti:*

€/1.000	31/12/2019	31/12/2018
Valore nominale crediti	2.884	2.886
Costo d'acquisto	87	87

## CDR FUNDING

La società - costituita a fronte dell'emissione del prestito obbligazionario convertibile 2014 - 2019 allo scopo di collateralizzare gli investimenti realizzati utilizzando la relativa provvista e ciò nell'interesse ultimo dei portatori di questo - risulta alla fine dell'esercizio avere ultimato la propria mission essendo stato tale prestito integralmente rimborsato in corso d'anno.

Alla stessa, risulta peraltro ancora riferito l'investimento dato dall'acquisto, verso il corrispettivo di Euro 550 migliaia, del diritto a vedersi riconosciuta quale unica beneficiaria del Trust Liquidazione Cosmo Seri, titolare di un importante portafoglio immobiliare nelle Marche.

*Al 31 dicembre scorso le principali grandezze economiche e finanziarie della stessa risultano così riepilogabili:*

€/1.000	31/12/2019	31/12/2018
Diritti v/Trust Liquidazione Cosmo Seri	550	550
Crediti da Associazione in partecipazione	0	2.594
Liquidità e titoli	41	0
Risultato d'esercizio	-289	-632

## CDR FUNDING 2

La società - costituita nel corso del 2015 - replica, seppur rispetto al prestito obbligazionario convertibile 2015 -2021, le identiche funzioni assolte dalla "gemella" CdR Funding.

La stessa, nel trascorso esercizio non ha posto in essere nuovi investimenti col che il relativo bilancio evidenzia solo quelli conclusi negli esercizi precedenti e precisamente:

- In qualità di associato, stipulazione con Non Performing Assets srl di un contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto l'affare da questa promosso e dato dalla sottoscrizione di titoli ABS emessi da CdR Securities Srl - sottoposta, al pari dell'associante, al comune controllo di CdR Advance Capital Spa - nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti non performing acquistati da Banca Monte dei Paschi di Siena. In dipendenza di tale operazione a fronte di un apporto di Euro 2.150.000 la società ha beneficiato di una partecipazione ai risultati dell'affare in misura pari al 55% di questi.

- Sempre in qualità di associato, stipulazione con Dimore Evolute srl - del pari appartenente al "Gruppo CdR" - di un analogo contratto il cui affare è rappresentato, nell'ambito della procedura fallimentare "Fine Arts srl", dall'assunzione delle relative obbligazioni concordatarie. A fronte di un apporto originario di Euro 1.300.000 la società, in questo caso, partecipa ai risultati dell'operazione nella misura del 25% di questi. Complessivamente, dai predetti contratti la società matura nell'anno un utile netto di 105/mgl.

*I dati economici e patrimoniali della società al 31 dicembre scorso sono i seguenti:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Crediti da Associazione in partecipazione	4.290	4.186
Liquidità e titoli	53	192
Risultato d'esercizio	-294	-439

#### TRUST LIQUIDAZIONE COSMO SERI

*Il veicolo nato nell'ambito dell'Operazione Cosmo Seri ed il cui beneficiario risulta essere Cdr Funding Srl, riporta i seguenti dati di sintesi:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Investimenti immobiliari e rimanenze	370	370
Incassi da cessioni immobiliari	0	0

#### BORGOSESIA REAL ESTATE (GIÀ CDR RECOVERY RE)

Come nei precedenti esercizi, anche in quello trascorso la società ha di fatto limitato la propria attività alla gestione del patrimonio immobiliare nonché della partecipazione totalitaria detenuta in Dimore Evolute srl, società operante anch'essa nel settore immobiliare, tanto direttamente attraverso la "rivitalizzazione" di interventi distressed a destinazione residenziale, che indirettamente mediante la stipula di appositi contratti di facility management in specie a favore di altre società del Gruppo.

La stessa registra una perdita di esercizio di 609 €/mgl, per massima parte legata al sostenimento di oneri finanziari.

*I dati economici e patrimoniali della società al 31 dicembre scorso, sono i seguenti:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi da locazione	96	96
Investimenti immobiliari e rimanenze	5.662	6.413
Posizione Finanziaria Netta	-6.432	-4.351
Patrimonio Netto	4.767	5.377
Risultato dell'esercizio	-609	-698

## DIMORE EVOLUTE

Nel trascorso esercizio la società ha proseguito la propria attività nel settore immobiliare, tanto direttamente, attraverso la “rivotizzazione” di interventi distressed a destinazione residenziale, che indirettamente, mediante la stipula di appositi contratti di facility management a supporto, prevalentemente, degli interventi immobiliari in corso di realizzazione da parte di altre società del Gruppo, conseguendo un risultato utile di 7/mgl.

*Le grandezze economiche e patrimoniali della società sono qui di seguito riportate*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Partecipazioni	2.081	1.060
Investimenti Immobiliari e rimanenze	2.291	7.933
Patrimonio Netto	5.224	5.217
Risultato dell'esercizio	7	-497

## CDR SECURITIES

La società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130.

La stessa, iscritta nell'Elenco delle Società Veicolo tenuto presso la Banca d'Italia, nell'esercizio ha proseguito la propria attività volta alla cura dell'operazione di cartolarizzazione “NPL Italian Opportunities”.

*I dati economici e patrimoniali della società sono di seguito riportati:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Risultato d'esercizio	-7	-6
Patrimonio Netto	6	3
Book value degli assets securitisation	11.734	5.630

## LIVING THE FUTURE

La società, costituita nel corso del 2015 attraverso il conferimento del Ramo Juwel ad opera di Dimore Evolute, ha limitato di fatto l'attività alla sola valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

*I dati economici e patrimoniali di questa, desunti dall'ultimo bilancio disponibile, sono così riepilogabili.*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Terreni e fabbricati	3.353	3.353
Risultato d'esercizio	-33	-34

## KRONOS

La società, il cui controllo è stato acquisito nel corso dell'esercizio, focalizza la propria attività nella gestione della partecipazione di controllo detenuta in Gea S.r.l. nonché nella liquidazione delle residue attività in passato conferite dalla Capogruppo e nella estinzione delle connesse passività.

*I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili:*

€/000	31/12/2019
Partecipazioni	7.856
Risultato d'esercizio	-1.265

### GEA

La società, costituita in corso d'anno a seguito della scissione parziale e proporzionale di Nova Edil Srl, società soggetta al controllo di Kronos S.p.A., limita la propria attività alla gestione di un portafoglio composto da immobili e terreni con varia destinazione ed ubicati in Piemonte, Lombardia e Sardegna.

*I dati economici e patrimoniali di questa sono così riepilogabili.*

€/000	31/12/2019
Terreni e fabbricati	7.904
Risultato d'esercizio	-214

### ELLE BUILDING

Alla società, costituita nel trascorso esercizio, è riferito l'intervento immobiliare di Milano, Via Lattanzio.

*I dati economici e patrimoniali di questa sono così riepilogabili.*

€/000	31/12/2019
Rimanenze	4.884
Risultato d'esercizio	-48

### BGS REC (GIÀ GIADA)

La società, attiva nel campo dell'acquisto e gestione di crediti non performing, nel trascorso esercizio ha concluso l'acquisto di crediti per un nominale di Euro 4.320 migliaia, verso il corrispettivo di Euro 2.100, successivamente ceduti all'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities.

*I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione	50	0
Risultato d'esercizio	41	-6

### BORGOSESA GESTIONI SGR SPA

Nel trascorso esercizio la società ha avviato il collocamento, tutt'ora in corso, del primo fondo immobiliare alternativo riservato ad investitori qualificati e caratterizzato da una politica di investimento focalizzata in specie sugli assets non performing e ciò al fine di ottimizzare l'expertise dal Gruppo in tale settore.

Il risultato di esercizio, negativo per 224 €/mgl, risente dei costi di start up sostenuti nonché di quelli connessi ad una adeguata strutturazione della stessa in previsione dell'avvio della propria attività.

*I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	41	0
Risultato d'esercizio	-224	-85

### DIMORE EVOLUTE CERTOSA

La società risulta costituita in forma di “società appoggio” ai sensi dell’art 7.1 della legge 130/1999 al solo fine di acquisire, gestire e valorizzare, nell’interesse esclusivo dell’operazione di cartolarizzazione convenzionalmente denominata “NPL Italian Opportunities”, promossa da CdR Securities Srl, i beni immobili siti in Milano, Viale Certosa 295 costituiti a garanzia di crediti oggetto dell’operazione stessa.

*I relativi dati patrimoniali ed economici sono così sintetizzabili:*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Investimenti immobiliari e rimanenze	2.150	4.377
Risultato d’esercizio	-6	-33

### TOKOS

La società, che opera nel settore della consulenza finanziaria indipendente su base individuale nelle sedi di Torino, Milano e Vicenza, consegue nell’esercizio un risultato utile di 3 €/mgl.

*I dati economici e patrimoniali di questa sono così riepilogabili.*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	525	562
Disponibilità liquide	68	97
Risultato d’esercizio	3	8

### BORGOSESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.

La società, frutto di una partnership paritetica con qualificati professionisti e destinata ad operare quale trust company, non è ancora divenuta operativa.

*I dati economici e patrimoniali di questa sono così riepilogabili.*

€/000	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilità liquide	8	10
Risultato d’esercizio	-2	0

## 9. GESTIONE DEI RAPPORTI CON GLI ESPERTI INDIPENDENTI

In riferimento alle raccomandazioni emanate dalla Consob si forniscono le seguenti informazioni relativamente all’incarico conferito, nell’interesse della Società, agli esperti indipendenti nel processo di valutazione periodica del portafoglio immobiliare.

Esperto Indipendente	PRAXI S.p.A.
Natura incarico	Stima portafoglio al 31.12.19
Società oggetto di Perizia	Borgosesia S.p.A.
Immobili periziatati	Immobili siti in Italia
Criteri di valutazione	Metodo comparativo (o del Mercato)

## 10. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Si evidenzia come tutte le operazioni perfezionate fra le società del Gruppo e parti correlate risultino concluse a normali condizioni di mercato. Il Consiglio di Amministrazione adotta misure volte ad assicurare che le operazioni nelle quali un amministratore sia portatore di un interesse, per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate vengano compiute in modo trasparente e rispettando criteri di correttezza sostanziale e procedurale così come disposto dalla “Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate” approvata dallo stesso Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010. Per un elenco dei rapporti patrimoniali ed economici in essere con parti correlate si rimanda al paragrafo delle note esplicative “Operazioni con parti correlate”.

## 11. STRUMENTI FINANZIARI

Né Borgosesia S.p.a. Né le società da questa controllate nell’ambito della propria attività hanno fatto uso, nel trascorso esercizio, di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento alle attività di queste, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che ne connotano il rispettivo “core business”.

## 12. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

### Rischio liquidità

Lo sviluppo dell’attività di investimento che il Gruppo si prefigge di realizzare postula la disponibilità di risorse finanziarie significative, per buona parte acquisite grazie al collocamento di taluni prestiti obbligazionari. Tenuto conto dell’orizzonte temporale delle operazioni di investimento realizzate – in astratto anche non collimante con quello dei predetti prestiti – il Gruppo potrebbe trovarsi costretto a ritornare sul mercato dei capitali per reperire nuove risorse. Qualora ciò non dovesse risultare possibile, lo stesso potrebbe essere richiamato a rivedere i propri progetti di sviluppo con possibili ricadute sulla redditività complessiva. Fermo quanto precede in termini generali, deve essere peraltro sottolineato come, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale sia stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati.

Al fine di valutare gli eventuali impatti, gli Amministratori hanno effettuato un’analisi di sensitività sulle proiezioni economiche e finanziarie e ritengono pertanto che non vi siano allo stato incertezze circa la capacità della Società e del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettiche, nel periodo contemplato dalle Proiezioni.

### Rischi connessi alle attività di investimento

La specifica attività posta in essere dal Gruppo non consente di determinare con sufficiente grado di certezza i tempi di realizzo degli investimenti che saranno effettuati e ciò a causa di fattori in parte non controllabili né influenzabili dallo stesso. Le previsioni sull’entità del ritorno dagli investimenti e/o sui tempi di realizzazione possono pertanto risultare non in linea con gli obiettivi di rendimento programmati. I risultati del Gruppo e la redditività complessiva possono essere peral-

tro condizionati dal sostenimento di oneri indipendentemente dall'effettivo perfezionamento delle operazioni analizzate, traducendosi in c.d. abort costs.

### **Rischi connessi alla concentrazione degli investimenti**

Il Gruppo si propone di realizzare investimenti alternativi e ciò specie nell'ambito delle c.d. special situations di natura prevalentemente immobiliare.

Benché il Gruppo preveda di perseguire una specifica politica di diversificazione del rischio, i mezzi patrimoniali a disposizione e le condizioni di mercato potrebbero non consentire di effettuare un numero elevato di investimenti. Conseguentemente, nel caso in cui fosse effettuato un numero limitato di operazioni, la redditività complessiva potrebbe essere influenzata dall'andamento sfavorevole di anche uno solo di questi.

### **Rischi connessi alle operazioni con parti correlate**

La Società e il Gruppo intrattengono rapporti di natura commerciale e amministrativa con parti correlate ed in particolare quello derivante dalla fornitura di servizi amministrativi e di consulenza da parte dello studio “Girardi & Tua”, di cui fanno parte l'amministratore delegato della Società e un consigliere non esecutivo. Tali rapporti prevedono condizioni contrattuali ed economiche in linea con quelle di mercato ma non vi è garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti alle medesime condizioni e modalità.

### **Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse**

Nonostante la Società e il Gruppo si siano dotati di procedure e policy per la gestione dei conflitti di interesse, non è possibile escludere la sussistenza di conflitti di interesse in capo a taluni componenti dell'organo amministrativo ovvero a soggetti che a vario titolo partecipano al processo di investimento. Tali rapporti riguardano in particolare le attività di consulenza fornite dallo studio “Girardi & Tua”, che risulta anche parte correlata al Gruppo.

Il potenziale rischio di conflitto di interessi che sorge in capo al predetto studio professionale deriva dalle attività e dai servizi professionali che lo stesso potrebbe trovarsi a svolgere sia a vantaggio della Società o del Gruppo sia per conto della propria clientela; inoltre tenuto conto che alcuni soggetti partecipanti al processo di investimento sono anche titolari, associati o collaboratori di questo, un ulteriore potenziale conflitto potrebbe sorgere nell'ambito della selezione dei consulenti del Gruppo e dei costi di erogazione dei relativi servizi professionali.

### **Rischi connessi al quadro normativo in cui opera il Gruppo**

In considerazione del fatto che la Società e il Gruppo svolgono un'attività ampiamente condizionata dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti applicabili in materia, quali quelle contenute nella Legge Fallimentare, eventuali modifiche o evoluzioni del quadro normativo e/o regolamentare di riferimento potrebbero condizionarne i risultati economici.

Inoltre non vi è certezza che la Società e il Gruppo siano in grado di recepire e/o di adeguarsi tempestivamente ad eventuali disposizioni modificate dell'attuale regime normativo e/o regolamentare, con conseguenti effetti negativi sulle proprie risultanze gestionali.

### Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Tenuto conto del particolare settore di operatività, non è possibile allo stato escludere in radice il possibile coinvolgimento della Società, del Gruppo e/o del management in eventuali procedimenti giudiziali e contenziosi connessi al target di investimento. Sebbene l'operatività del Gruppo si concentri perlopiù su situazioni già confluite in ambito concorsuale - e, quindi, assoggettate, a seconda dei casi, al controllo dell'autorità giudiziaria o comunque di una pubblica autorità - non è possibile inoltre escludere del tutto che i beni che formeranno oggetto dell'attività di investimento possano essere assoggettati ad azioni revocatorie da parte di soggetti a ciò legittimati con conseguente incertezza sui tempi e sull'entità del ritorno degli investimenti effettuati.

### Rischi connessi al management

L'operatività del Gruppo postula una serie di specifiche conoscenze, professionali e tecniche, oggi nella disponibilità di questo grazie alle attività prestate da alcune figure chiave il cui rapporto, ove interrotto, potrebbe comportare significative ripercussioni sulla stessa.

### Rischi discendenti dai contenziosi in essere

Il Gruppo risulta parte di taluni contenziosi il cui esito avverso potrebbe incidere sulla struttura patrimoniale, finanziaria ed economica di questo. In particolare:

- a)** Borgosesia Gestioni SGR SpA (e per essa Kronos SpA, che risulta essersi in passato accollata la relativa passività potenziale) risulta convenuta in un giudizio volto ad accertare il diritto di un terzo a vedersi da questa liquidato l'importo di Euro 111 migliaia a titolo di commissioni per la segnalazione di alcuni investitori. La società, costituitasi in giudizio, ha contestato integralmente la pretesa. Ad oggi il relativo giudizio è ancora in corso ed in relazione allo stesso risulta comunque stanziato un fondo rischi di 100 €/mgl.
- b)** Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione risulta inoltre essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzata da Banca del Fucino SpA - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno assolutamente da questa patito a ragione della liquidazione del fondo mediante l'assegnazione in natura di assets direttamente al quotista debitore. Detta richiesta è ritenuta ad oggi palesemente infondata - risultando peraltro la modalità di liquidazione del fondo preventivamente notificata alla banca senza che questa abbia eccepito nulla in merito - se non strumentale tant'è che la SGR ha promosso in via preventiva un giudizio nei confronti della Banca del Fucino e dell'ex quotista diretto ad ottenere l'accertamento dell'assenza di qualsiasi debito e/o obbligazione in capo alla stessa. Banca del Fucino si è costituita in giudizio con propria comparsa di costituzione e

risposta del 20 luglio 2018 nella quale, tra le altre, ha formulato una domanda riconvenzionale nei confronti della SGR al pagamento in solido col quotista della somma di Euro 3.8 milioni oltre interessi e spese e con richiesta di ingiunzione di pagamento della predetta somma ai sensi dell'articolo 186 bis, ovvero dell'articolo 186 ter c.p.c. Il giudizio risulta tuttora in corso e la prossima udienza, per la precisazione delle conclusioni, è fissata al 25 gennaio 2021. Si evidenzia peraltro come la SGR, alla luce delle pretese avanzate da Banca del Fucino, abbia richiesto a carico dell'ex quotista il sequestro conservativo di tutti i beni assegnatigli in sede di liquidazione del fondo e ciò anche in dipendenza della dichiarazione di manleva da quest'ultimo rilasciata in passato dalla SGR. A seguito della fissazione, al 31 luglio 2018, dell'udienza di comparizione delle parti innanzi al Giudice adito e della rituale notifica del relativo provvedimento, è stato raggiunto un accordo col convenuto che ha assunto l'impegno di costituire - e far costituire anche dai restanti ex quotisti - idonea garanzia reale sulla pressoché totalità dei beni oggetto al tempo di assegnazione da parte del fondo e, comunque su tutti quelli a cui, in tale sede, era stato attribuito un qualche valore venale. L'ex quotista ha quindi puntualmente assolto all'impegno come sopra assunto che, peraltro, prevede, a discrezione della SGR, la facoltà di questa di cedere a Banca del Fucino la garanzia ottenuta. A fronte di tale contenzioso risulta stanziato al fondo rischi la somma di 12 €/mgl. a copertura delle sole spese legali stimate.

- c)** Borgosesia Gestioni SGR, in proprio e quale società di gestione del cessato Fondo Gioiello, risulta ancora convenuta in un giudizio promosso da Tristan Capital Partners LLP, quale gestore del Fondo European Property Investor Special Opportunities 3 LP in forza di citazione notificata nel giugno scorso. La società attrice, in particolare, richiede che la SGR sia condannata a risarcirle tutti i danni cagionati alla stessa in dipendenza dell'asserita responsabilità precontrattuale discendente dalla mancata vendita del complesso immobiliare sito in Fiano Romano, di pertinenza del fondo gestito, e ciò nonostante le lunghe trattative intercorse tra le parti. La richiesta attrice è quantificata in Euro 787 migliaia di cui Euro 300 migliaia a titolo di risarcimento del danno da perdita di chance. La SGR nei termini di rito si è costituita in giudizio contestando l'an ed il quantum della pretesa fermo restando che, nelle more dell'esito di questo, la stessa ha già provveduto a sospendere l'erogazione, a favore degli ex quotisti (tra i quali la stessa Capogruppo), della somma di Euro 250 migliaia costituita in escrow account presso un istituto di credito a garanzia, appunto, di possibili sopravvenienze connesse al fondo. Si segnala peraltro come l'attrice abbia da ultimo convenuto in giudizio gli stessi ex quotisti del fondo e ciò in qualità di beneficiari del riparto finale delle disponibilità dello stesso. A fronte di tale contenzioso risulta stanziato da Kronos SpA (accolataria in passato della relativa passività potenziale) un fondo rischi di 175 €/mgl.

- d)** Kronos Spa (che risulta essersi in passato accollata la relativa passività potenziale originata in capo alla Capogruppo) risulta convenuta in un giudizio volto a vedere condannata la stessa alla realizzazione di un tratto stradale al servizio di un immobile in precedenza ceduto. Il petitum della vertenza, radicata presso il tribunale di Firenze, è stimato in 382 €/mgl. A fronte di tale contenzioso risulta stanziato un fondo rischi di 250 €/mgl.
- e)** Figerbiella S.r.l., in qualità di trustee del Trust Liquidazione Cosmo Seri è parte di un contenzioso tributario instaurato dall'Agenzia Entrate, ufficio di Macerata. Il relativo giudizio, dopo la soccombenza in 1º grado dell'Amministrazione Finanziaria, è attualmente radicato presso la Commissione Tributaria Regionale di Ancona. La vertenza attiene al trattamento fiscale dell'atto di apporto al Trust, e il relativo valore è pari ad Euro 59.493,75. Sulla base dei più recenti indirizzi giurisprudenziali in materia (Cass. civ. Sez. V, 12-09-2019, n. 22754, Cass. civ. Sez. V, 17-07-2019, n. 19167, Cass. civ. Sez. V, 07-06-2019, n. 15453, Cass. civ. Sez. V, 07-06-2019, n. 15455) che escludono l'assoggettamento all'imposta sulle donazioni degli atti di apporto ai Trust, così come sostenuto da Figerbiella S.r.l. nel giudizio di primo grado, in relazione al predetto contenzioso non risulta effettuato alcun accantonamento al fondo rischi.
- f)** CdR Funding S.r.l. risulta destinataria di un avviso di accertamento fatto notificare dall'Agenzia delle Entrate, ufficio di Biella, con il quale viene disconosciuto il diritto alla detrazione di IVA assolta sugli acquisti riguardanti l'annualità 2014 per Euro 121.000, oltre a sanzioni per Euro 136.351 e interessi per Euro 19.635. A fronte della medesima contestazione sono inoltre stati notificati avvisi relativi all'annualità 2015 per Euro 879 a titolo di imposta, oltre a sanzioni per Euro 989 e interessi per Euro 114 e all'annualità 2016 per Euro 1.493 a titolo di imposta, oltre a sanzioni per Euro 1.680 e interessi per Euro 142. La società ha impugnato i predetti avvisi ed a fronte di questi, avuto conto del rischio di soccombenza stimato, ha stanziato l'importo di 30 €/mgl al fondo rischi.

### Rischi collegati alla diffusione del Coronavirus

Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono ad oggi determinabili e generano un maggiore grado di incertezza sia con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI

In ossequio a quanto indicato all'articolo 79 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 11971/99, si espone l'informativa sulle partecipazioni detenute dagli amministratori, dai sindaci e dai direttori generali nell'emittente e nelle società da questa controllate, fornite in forma tabellare, secondo quanto previsto dallo schema 3C:

### Partecipazioni degli Amministratori, dei Sindaci e dei Direttori Generali

Cognome e nome	Società partecipata	N° azioni possedute alla fine dell'esercizio precedente	N° azioni acquistate nell'anno	N° azioni vendute nell'anno	N° azioni possedute alla fine dell'esercizio in corso
Girardi Mauro	Borgosesia S.p.A.	57.432	9.348.290 (*)		9.405.722 (1)
Genoni Matteo	Borgosesia S.p.A.	50.000			50.000
Schiffer Davide	Borgosesia S.p.A.	0	2.000		2.000
Tua Gabriella	Borgosesia S.p.A.	272	42.405 (*)		42.677
Zanelli Andrea	Borgosesia S.p.A.	50.272	4.814.930 (*)		4.865.202 (2)

(\*) Azioni di compendio rivenienti da Scissione parziale e proporzionale del patrimonio di CdR Advance Capital SpA in favore di Borgosesia SpA

(1) di cui 12.523 detenute direttamente e 9.393.199 tramite DAMA Srl

(2) di cui 459.120 detenute direttamente e 4.406.082 tramite AZ Partecipazioni Srl

## 14. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo che rivestano un carattere significativo per l'andamento della Capogruppo e del Gruppo.

## 15. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni perfezionate in corso d'anno con parti correlate, su base consolidata, sono desumibili dal prospetto di seguito riportato. Tali transazioni sono state effettuate a valori di mercato.

	Crediti commerciali	Crediti finanziari	Titoli detenuti per la negoziazione	Altri crediti	Debiti commerciali	Altri debiti non correnti
Abitare Smart	272	0	749	0	0	0
Euthalia Sas	0	0	0	0	3	0
Andrea Zanelli e sue parti correlate	0	0	0	0	0	40
Girardi Mauro	0	0	0	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	11	0	0	0	369	0
Living the future	0	104	0	0	0	0
Soci Advance Sim Spa	85	0	0	1.639	0	0
Advance SIM Spa	0	0	0	11	29	0
Cosmo Seri	0	657	0	0	0	0
<b>Totale parti correlate</b>	<b>368</b>	<b>761</b>	<b>749</b>	<b>1.650</b>	<b>401</b>	<b>40</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.153</b>	<b>21.605</b>	<b>751</b>	<b>4.261</b>	<b>2.026</b>	<b>76</b>
<b>%</b>	<b>32%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>	<b>39%</b>	<b>20%</b>	<b>52%</b>

	Altri debiti correnti	Ricavi	Costi per servizi	Costi per god beni terzi	Proventi finanziari	oneri finanziari
Abitare Smart	0	0	0	0	0	0
Euthalia Sas	0	0	0	2	0	0
Andrea Zanelli e sue parti correlate	17	0	8	0	0	0
Girardi Mauro	177	0	250	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	42	0	185	0	0	0
Living the future	0	0	0	0	0	0
Soci Advance Sim Spa	0	0	0	0	0	0
Advance SIM Spa	0	0	0	3	0	0
Cosmo Seri	0	0	0	0	0	0
<b>Totale parti correlate</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>443</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>3.097</b>	<b>14.351</b>	<b>5.443</b>	<b>85</b>	<b>1.300</b>	<b>2.442</b>
<b>%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

## 16. PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 31.12.19 AI SENSI DELL'ART. 38.2 DEL D.LGS N. 127/91

### Società controllate e consolidate con il metodo dell'integrazione globale

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BGS REC S.R.L.	ITALIA	55.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSESIA SPA	100
TOKOS SCF S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
FIGERBIELLA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSESIA SPA	100
CDR SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
NON PERFORMING ASSETS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
CDR FUNDING S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
CDR FUNDING 2 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	ITALIA	1.000.000	€	BORGOSESIA SPA	100
DIMORE EVOLUTE S.R.L.	ITALIA	3.752.026	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	100
DIMORE EVOLUTE CERTOSA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	100
ELLE BUILDING S.R.L.	ITALIA	11.734	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	85,22
KRONOS S.P.A.	ITALIA	110.000	€	BORGOSESIA SPA	94,60
GEA S.R.L.	ITALIA	74.070	€	KRONOS S.P.A.	100

### Partecipazioni in società valutate al patrimonio netto

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BORGOSESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA	50
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE	35

## 17. ASSETTI PROPRIETARI

A mente delle disposizioni portate dall'articolo 123-bis del D.Lgs 58/1998 si precisa quanto segue:

### STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

Alla chiusura dell'esercizio il capitale sociale della Capogruppo risulta così composto:

(in euro)	31.12.2019		31.12.2018	
	n° azioni	Importo	n° azioni	Importo
Azioni ordinarie	45.129.621	9.710.751	12.043.507	8.988.858
Azioni di risparmio (non convertibili)	862.691	185.629	862.691	643.883
<b>TOTALE</b>	<b>45.992.312</b>	<b>9.896.380</b>	<b>12.906.198</b>	<b>9.632.740</b>

Il capitale sociale al 31 Dicembre 2019 ammonta a complessivi Euro 9.896.380,07.

## AZIONI PROPRIE

Al 31 dicembre 2019 la Società detiene direttamente n. 7.842.747 azioni proprie.

Il valore di carico delle stesse, rappresentanti il 17,052% del capitale, risulta essere complessivamente pari ad Euro 8.676.265 e lo stesso è portato a diretto decremento delle poste del patrimonio netto.

## RIPARTIZIONE DEGLI UTILI E PAGAMENTO DEI DIVIDENDI

L'articolo 27 del vigente statuto sociale disciplina i criteri di ripartizione degli utili e le modalità di pagamento dei dividendi e ciò nei termini di seguito riportati:

L'utile netto di bilancio, dopo il prelievo del 5% per la Riserva Legale sino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, sarà così ripartito:

- a)** alle azioni di risparmio verrà assegnato un dividendo fino alla concorrenza del 5% dell'importo di euro 1,20, per ogni azione di risparmio, (“Parametro del Dividendo Privilegiato”), ossia sino a concorrenza di euro 0,06 per ogni azione di risparmio (“Dividendo Privilegiato”);
- b)** l'utile eccedente, se l'Assemblea ne delibera la distribuzione, sarà attribuito alle azioni ordinarie fino alla concorrenza del 3% del Parametro del Dividendo Privilegiato per ogni azione ordinaria, ossia sino a concorrenza di euro 0,036 per ogni azione ordinaria;
- c)** il residuo, se l'assemblea ne delibera la distribuzione, sarà attribuito in misura uguale sia alle azioni di risparmio sia alle azioni ordinarie.

Quando in un esercizio sia stato assegnato alle azioni di risparmio un dividendo inferiore al Dividendo Privilegiato, la differenza è computata in aumento del Dividendo Privilegiato nei due esercizi successivi.

In caso di distribuzione di riserve le azioni di risparmio hanno gli stessi diritti delle altre azioni, fatta eccezione per il caso in cui una riserva, diversa dalla riserva legale, si sia formata mediante l'accantonamento obbligatorio di utili non distribuibili (ivi compresa in particolare la riserva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d. lgs. 38/2005) e divenga quindi distribuibile. In tal caso, il Dividendo Privilegiato è calcolato anche sulla parte resasi distribuibile di tale riserva.

Il pagamento dei dividendi è effettuato nei modi, luoghi e termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui si rendono esigibili si prescrivono a favore della società.

## PARTECIPAZIONI RILEVANTI

Alla data della presente relazione gli azionisti detentori di una partecipazione al capitale sociale (Azione ordinario) soggetta, non in via transitoria, ad obblighi comunicativi risultano essere i seguenti:

soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azione Diretto		Quota % su Capitale Votante				Quota % su Capitale Ordinario			
			di cui Senza Voto		Quota %	il Voto Spetta a Soggetto	Quota %	di cui Senza Voto		Quota %
	Denominazione	Titolo di Possesso	Quota %	il Voto Spetta a Soggetto				Quota %	il Voto Spetta a Soggetto	
DAMA Srl	Dama Srl	Proprietà	20.814	0.000				20.814	0.000	
		Totale	20.814	0.000				20.814	0.000	
	<b>Totale</b>	<b>20.814</b>	<b>0.000</b>		<b>20.814</b>	<b>0.000</b>				
Zanelli Andrea	Az Partecipazioni Srl	Proprietà	9.763	0.000				9.763	0.000	
		Totale	9.763	0.000				9.763	0.000	
	Zanelli Andrea	Proprietà	1.018	0.000				1.018	0.000	
		Totale	1.018	0.000				1.018	0.000	
	<b>Totale</b>	<b>10.781</b>	<b>0.000</b>		<b>10.781</b>	<b>0.000</b>				
BORGOSESIA SPA	Borgosesia Spa	Proprietà	17.052	17.052				17.052	17.052	
		Totale	17.052	17.052				17.052	17.052	
	<b>Totale</b>	<b>17.052</b>	<b>17.052</b>		<b>17.052</b>	<b>17.052</b>				

Fonte <http://www.consob.it/web/area-pubblica/quotate>

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo;

Non esistono particolari meccanismi di esercizio dei diritti di voto nel caso di partecipazione azionaria dei dipendenti nell'ipotesi in cui il diritto di voto sia esercitato direttamente da questi ultimi;

Non esistono restrizioni al diritto di voto, termini imposti per l'esercizio del diritto di voto o sistemi in cui, con la cooperazione della società, i diritti finanziari connessi ai titoli sono separati dal possesso degli stessi. In conformità alle norme di legge vigenti le azioni di risparmio e le azioni proprie non hanno diritto di voto;

Non risultano in essere patti parasociali fra azionisti rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del D.Lgs 58/1998 essendo risolti quelli stipulati:

- In data 9 dicembre 2013 (e successivamente modificato in data 22 gennaio 2014 e 29 maggio 2015) tra gli azionisti (i) Gabriele Bini, (ii) Gianna Bini, (iii) Giannetto Bini, (iv) Vera Zucchi e (v) Cristina Bini.
- In data 14 Giugno 2016 (e successivamente modificato in data 30 settembre 2016 e 28 Dicembre 2016) tra gli azionisti (i) Gabriele Bini, (ii) Gianna Bini, (iii) Giannetto Bini, (iv) Vera Zucchi, (v) Cristina Bini e (vi) CdR Replay S.r.l.,

non risultano in essere patti parasociali fra azionisti rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del D.Lgs 58/1998.

In conformità al disposto dell'art. 129 del Regolamento Emittenti Consob, i patti, i successivi accordi modificativi ed i relativi avvisi di scioglimento sono consultabili per estratto al seguente indirizzo:

<http://www.borgosesiaspa.com/patti-parasociali>

## 18. RICONCILIAZIONE UTILE/PATRIMONIO NETTO CIVILISTICO/CONSOLIDATO

Prospetto di raccordo tra il bilancio d'esercizio  
e il bilancio consolidato

31.12.2019

	Risultato Netto	Patrimonio Netto
Saldi come da bilancio della Capogruppo	79	25.473
Contabilizzazione del patrimonio netto e del risultato delle società controllate, al netto del valore delle partecipazioni e della quota di terzi	(703)	
Eliminazione degli effetti di operazioni infragruppo	3.512	
Effetti derivanti dall'omogeneizzazione dei criteri di valutazione all'interno del Gruppo, al netto degli effetti fiscali	(272)	712
Altre scritture	54	451
<b>TOTALE</b>	<b>2.670</b>	<b>26.951</b>

## 19. INFORMAZIONI SUL PERSONALE

Nell'esercizio non vi sono stati incidenti sul lavoro né sono sorte vertenze col personale dipendente

## 20. INFORMAZIONI MODELLO ORGANIZZATIVO AI SENSI D.LGS. 231/01

La Società non adotta modelli di organizzazione e gestione ai sensi del D.Lgs 8/06/2001 n. 231. Il Consiglio di Amministrazione si riserva peraltro l'adozione degli stessi in un prossimo futuro.

## 21. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO

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

- In data **9 gennaio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA, nella prima seduta tenutasi dopo il perfezionamento della Scissione ha dato avvio al piano industriale 2022 che, tra l'altro, prevede: a) L'acquisto, per 24 milioni, di nuovi assets, prevalentemente immobiliari, destinati ad una successiva valorizzazione attraverso ulteriori investimenti nonché interventi di completamento di quelli già in portafoglio per 9,4 milioni; b) Lo smobilizzo di investimenti già realizzati, o che lo saranno nell'arco di piano, per 64 milioni; c) Il conseguimento, nell'ultimo anno, di un margine lordo delle attività operative di 8,9 milioni, di un Ebitda e di un Ebt compresi, rispettivamente, fra 6,6 e 7,3 milioni e fra 5,3 e 6,1 milioni. La strategia a tal fine messa a punto prevede di concentrare l'operatività del Gruppo Borgosesia non solo nell'investimento in assets non performing ed alternativi in genere - immobiliari e non - ma anche in quello della loro gestione per conto di terzi investitori dando a tal fine impulso, tra le altre, alle attività di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. - non escludendo peraltro l'ingresso nel capitale di tale società, al fine di accelerarne il processo di sviluppo, di partner strategici - di cartolarizzazione e di direct equity, queste ultime destinate a creare un diretto collegamento, nell'ambito di veicoli societari dedicati, tra uno o più investitori e singoli assets target.

Nella stessa seduta il Cda ha deliberato: (i) di dar corso ad un processo di riassetto della struttura societaria riferendo il controllo di tutti gli investimenti nel settore immobiliare a Cdr Recovery RE (che assumerà la denominazione di Borgosesia Real Estate) e dei

restanti, oltre che delle singole “società prodotto” (fiduciaria, SGR, “veicolo130” ecc.) a Non Performing Asset (che, a sua volta, assumerà la denominazione di Borgosesia Alternative); (ii) di dare corso, nell’ambito delle attività di direct equity sopra richiamate, alla costituzione di BGS Club Spac, prima “multi spac” dedicata agli investimenti alternativi in special situation; (iii) di istituire il comitato “nomine e remunerazioni” in persona delle Avvocatesse Nicla Picchi Emanuela Bay nonché quello “investimenti” in persona dei consiglieri Andrea Zanelli, Davide Schiffer e Mauro Girardi; (iv) di avanzare alle competenti autorità, in qualità di “assuntore” e nell’ambito dell’attività di investimento in assets alternativi di natura mobiliare, una proposta di concordato liquidatorio, ai sensi dell’articolo 93 del Testo Unico Bancario, avente ad oggetto Advance SIM; (v) l’apertura per un importo massimo di euro 2,5 milioni, del Terzo Periodo di sottoscrizione del prestito obbligazionario denominato “JUMBO 2018-2024 6,25%”, Codice ISIN IT0005347171 sottoscritte alla data della presente Relazione per Euro 1.740.000.

- in data **20 gennaio** Borgosesia SpA ha raggiunto un accordo per il rilievo da un terzo di una litigation del valore massimo di 6,1 mln. avente ad oggetto la causa di opposizione al provvedimento di esclusione di questo dallo stato passivo di Advance SIM. Lo stesso, propedeutico alla proposizione della relativa proposta di concordato, prevede l’acquisto dalla controparte, in più riprese, di un portafoglio titoli di massimi circa 5,5 milioni di valore nominale e ciò a fronte di un corrispettivo di massimi circa 3,8 milioni. Tale portafoglio risultava comprendere anche obbligazioni convertibili '22 - 5% al tempo emesse da CdR Advance Capital SpA che, in pari data, Borgosesia ha rilevato, per un nominale di 1,1 milioni ed al prezzo unitario di 98,5, disponendone l’annullamento contestuale
- in data **27 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. ha tra l’altro deliberato di convocare l’assemblea degli azionisti di risparmio per discutere e deliberare in ordine alla Proposta di conversione delle azioni di risparmio in azioni ordinarie al seguente valore di concambio: 3 azioni ordinarie ogni 2 azioni di risparmio. Considerazioni e definitive valutazioni. Formulazione di eventuali diverse proposte da avanzare alla società. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, nell’ambito di un processo di razionalizzazione della struttura societaria del Gruppo, ha deliberato di avanzare agli azionisti di minoranza di Kronos S.p.A., su base volontaria, una proposta di scambio delle rispettive azioni con quelle ordinarie proprie e ciò sulla base di un rapporto di concambio di 2 azioni Borgosesia ogni 3 azioni Kronos.
- In data **4 marzo** il Gruppo ha perfezionato attraverso MI.BI. Investimenti Srl – società neo costituita ed integralmente controllata - l’acquisto di un immobile residenziale sito in Milano, all’interno dell’area C, verso un corrispettivo di 1,7 milioni assolto, quanto a 1,5 milioni, mediante compensazione col credito acquistato in precedenza e garantito da ipoteca sull’immobile stesso
- In data **5 marzo** il Gruppo, attraverso la neocostituita ed integralmente controllata Doria srl, ha perfezionato l’acquisto di un immobile a Roma EUR, da destinarsi ad una successiva valorizzazione residenziale, per un investimento pari a 4 milioni di euro assolto, quanto ad Euro 3,5 milioni, mediante compensazione con crediti, prevalentemente garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso immobile acquistati in precedenza;
- In data **7 aprile 2020** l’assemblea degli azionisti di Borgosesia SpA, ha approvato la risoluzione consensuale anticipata dell’incarico di revisione legale al tempo conferito a Crowe AS S.p.A deliberando contestualmente di affidare lo stesso, per gli esercizi dal 2019 al 2027, a Deloitte & Touche S.p.A. Nella medesima seduta l’assemblea ha altresì confermato gli Avvocati Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota, in precedenza cooptati, nella carica di Consiglieri di Amministrazione.

Oltre a quelli sopra riportati, certamente l'accadimento più rilevante intervenuto nei primi mesi del corrente esercizio è però dato dalla emergenza sanitaria, legata alla diffusione del cosiddetto coronavirus, che tuttora interessa il mondo intero ed in specie il nostro Paese. Le Autorità nazionali, a fronte di ciò, hanno varato in rapida successione una serie di restrizioni – poggianti in primis sul cosiddetto “distanziamento sociale” – che hanno condotto da ultimo, a far corso dal 10 marzo scorso, al varo del provvedimento, attualmente ancora vigente, di lockdown per tutte le regioni italiane. Tutti i Governi dei vari Paesi, al fine di quantomeno contenere gli effetti economici indotti dalla pandemia, hanno inoltre approvato provvedimenti miranti a fornire i primi sostegni economici a famiglie ed imprese annunciandone di nuovi al fine di sostenere tali azioni e, al contempo, porre le basi, cessata la fase più acuta del contagio, per la fase di rilancio delle economie nazionali. In particolare il nostro Governo ha dato il via, tra gli altri, un primo intervento teso ad assicurare liquidità alle imprese di ogni dimensione la cui dotazione iniziale, confidando in specie nel sostengo comunitario, è destinata ad essere incrementata in futuro. Alla data della presente Relazione, non è peraltro in alcun modo possibile puntualmente stimare gli effetti – né di breve né, soprattutto, di medio periodo – che la situazione in atto genererà sull'economia nazionale e mondiale anche se è certo che questa, almeno per l'anno in corso, innesterà un processo recessivo “trasversale” che, al suo interno, colpirà con maggior forza taluni settori per i quali il distanziamento sociale – ossia l'unica arma oggi in concreto utilizzabile per combattere il virus nell'attesa della messa a punto di un vaccino – è più difficilmente realizzabile quali i trasporti, il turismo, le attività ricettive, ecc. I potenziali effetti di questo fenomeno non sono ad oggi determinabili e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

## 22. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'andamento della gestione per l'esercizio in corso, prevista in utile sulla base del Business Plan '22, potrà risentire degli effetti portati dall'emergenza sanitaria in atto precedentemente commentata. Al riguardo, fermo restando che ad oggi risultano sospese tanto le attività relative ai cantieri in corso che quelle finalizzate all'avvio dei nuovi, che forti rallentamenti registrano le attività di “estrazione” - ossia di acquisto degli immobili gravati da ipoteca a garanzia di crediti già in portafoglio - nell'ambito di procedure condotte direttamente con i singoli debitori mentre interrotte risultano quelle di carattere giudiziale e che, infine, tutto il personale dipendente, dopo un periodo di “smart working”, è stato posto in cassa integrazione, è allo stato estremamente difficile stimare le ricadute indotte sulla Società e sul Gruppo dalla pandemia, tanto in termini economici che finanziari. In via di principio, qualora il lockdown dovesse essere allentato - come ad oggi previsto - a far corso dal prossimo 4 maggio, i ritardi accumulati dalle attività produttive potrebbero essere recuperati, anche in maniera significativa, prima della chiusura del semestre così come contenuti potrebbero risultare gli effetti prodotti sulle attività di investimento – storicamente concentrate negli ultimi mesi del semestre – posto che il management, pur con intuibili limitazioni, non ha mai di fatto interrotto il processo di loro selezione. Maggiori incertezze riguardano invece il processo di dismissione programmato e ciò non tanto in funzione dell'inattività connessa al “blocco” quanto di quella che potrà essere la reazione del mercato alla “ripresa”. A ragione di ciò, dovendo mettere in conto comunque un rallentamento dei flussi finanziari in entrata, il management ha avviato una attività di ricerca, in via cautelativa, di risorse addizionali che, qualora non necessitanti a tal scopo, potranno essere indirizzate, verificandosene le condizioni, verso nuovi investimenti, anche in misu-

ra maggiore rispetto a quella prevista nel piano industriale '22, e ciò al fine di cogliere le nuove opportunità che dovessero essere offerte dal mercato.

### 23. DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto che alla formazione del risultato di esercizio concorrono, in misura eccedente lo stesso, i proventi derivanti dalla valutazione al fair value di talune partecipazioni, ha deliberato di destinare lo stesso come segue:

per il 5% pari a Euro 4 migliaia, a riserva legale;

per il residuo pari a Euro 75 migliaia, a riserva indisponibile.

Biella, 27 aprile 2020

In nome e per conto del  
Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
**Mauro Girardi**  
(*in originale firmato*)



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

## 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 sono fuoruscite dal Gruppo. Con specifico riferimento alle passività accolte 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 SpA – 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 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 trascorso esercizio una significativa accelerazione in dipendenza della sottoscrizione con Bravo SpA, - espressione del Gruppo Bini - di un accordo vincolante, attuato poi il 23 luglio scorso 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 2019 non si sono manifestate significative sopravvenienze oggetto della Manleva Oneri e che alla fine del trascorso esercizio permanevano in capo a Borgosesia SpA e Kronos Spa garanzie oggetto della Manleva Garanzie rispettivamente pari ad Euro 5 mln ed Euro 1,1 mln, entrambe 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"). nei termini ed alle condizioni meglio descritte nella Relazione sulla Gestione al bilancio di tale esercizio a cui viene qui fatto espresso rinvio.

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 2019 confrontata con i saldi al 31 dicembre 2018.

### Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo

Dati in migliaia di Euro	31/12/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	1.682	3
<b>Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>1.682</b>	<b>3</b>
<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>12.495</b>	<b>0</b>
Passività finanziarie correnti		
- Debiti v/Banche	-5	0
- Debiti finanziari a breve termine	-2.516	-1.235
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>-2.521</b>	<b>-1.235</b>
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>11.656</b>	<b>-1.232</b>
Attività finanziarie non correnti		
- Immobilizzazioni finanziarie	10.771	
- Crediti finanziari non correnti	629	
Passività finanziarie non correnti		
- Debiti v/Banche	0	0
- Debiti finanziari (oltre 12 m)	-395	
- Obbligazioni e obblig. Convertibili (oltre 12 m)	-23.375	
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>-12.370</b>	<b>0</b>
<b>Indebitamento finanziario netto (Nota 1)</b>	<b>-714</b>	<b>-1.232</b>

## Posizione Finanziaria Netta del Gruppo

Dati in migliaia di Euro	31/12/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	5.258	1.147
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.258	1.147
Crediti finanziari correnti (*)	16.807	0
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	749	0
Totale attività finanziarie correnti	17.556	0
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	0
Debiti v/Banche (***)	-802	-1
Altri debiti finanziari correnti (****)	-5.361	-1.235
Totale passività finanziarie correnti	-6.163	-1.236
<b>Posizione finanziaria corrente netta</b>	<b>16.651</b>	<b>-89</b>
Crediti finanziari non correnti (*****)	4.798	0
Titoli disponibili per la negoziazione	1	0
Attività finanziarie non correnti	4.799	0
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-23.299	0
Debiti v/Banche	0	0
Altri debiti finanziari non correnti	-2.052	0
Passività finanziarie non correnti	-25.351	0
<b>Posizione finanziaria netta (*****)</b>	<b>-3.901</b>	<b>-89</b>

(\*) 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.

(\*\*\*) 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 (4,8 M€) 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 2019 con evidenziazione della parte scaduta e non.

### Posizioni debitorie scadute della Capogruppo

PASSIVO	31/12/2019	di cui scaduto	di cui non scaduto
<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>	<b>24.789</b>	<b>0</b>	<b>24.789</b>
STRUMENTI FINANZIARI	-	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.375	-	23.375
DEBITI VERSO BANCHE	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	395	-	395
ALTRI DEBITI	76	-	76
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	390	-	390
FONDI PER IL PERSONALE	-	-	-
FONDI PER RISCHI E ONERI	554	-	554
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>4.177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
TITOLI NPL	-	-	-
DEBITI VERSO BANCHE	5	-	5
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	2.516	-	2.516
- di cui verso parti correlate	2.390	0	2.390
DEBITI COMMERCIALI	930	-	930
- di cui verso parti correlate	332	0	332
ALTRI DEBITI	725	-	725
- di cui verso parti correlate	195	0	195
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>28.966</b>	<b>0</b>	<b>24.789</b>

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 31 dicembre 2019 con evidenziazione della parte scaduta e non.

### Posizioni debitorie scadute del Gruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO CONSOLIDATO	31/12/2019	di cui scaduto	di cui non scaduto
<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>	<b>27.303</b>	<b>0</b>	<b>27.303</b>
STRUMENTI FINANZIARI	-	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.299	-	23.299
DEBITI VERSO BANCHE	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	2.052	-	2.052
ALTRI DEBITI	76	-	76
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	833	-	833
FONDI PER IL PERSONALE	41	-	41
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.003	-	1.003
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>11.285</b>	<b>0</b>	<b>11.285</b>
TITOLI NPL	4.766	-	4.766
DEBITI VERSO BANCHE	802	-	802
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	595	-	595
- di cui verso parti correlate	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	2.026	-	2.026
- di cui verso parti correlate	401	0	401
ALTRI DEBITI	3.097	-	3.097
- di cui verso parti correlate	235	0	235
FONDI PER RISCHI E ONERI	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>38.588</b>	<b>0</b>	<b>38.588</b>

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 31 dicembre 2019 confrontati con i dati al 30 giugno 2019.

### Rapporti Patrimoniali Consolidati verso parti correlate- Variazione

(in migliaia di euro)

	31/12/2019	30/06/2019	Var
<b>ATTIVO</b>			
<b>ATTIVO NON CORRENTE</b>	<b>3.053</b>	<b>6.744</b>	<b>-3.691</b>
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' AL VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	1.414	5	1.409
ALTRÉ PARTECIPAZIONI	-	6.739	-6.739
CREDITI FINANZIARI	-	-	0
ALTRI CREDITI	1.639	-	1.639
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>1.232</b>	<b>168</b>	<b>1.064</b>
CREDITI COMMERCIALI	368	168	200
CREDITI FINANZIARI	104	0	103
TITOLI DISPONIBILI PER LA NEGOZIAZIONE	749	-	749
ALTRI CREDITI	11	-	11
<b>TOTALE</b>	<b>4.285</b>	<b>6.912</b>	<b>-2.627</b>
 PASSIVO	 31/12/2019	 30/06/2019	 Var
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
ALTRI DEBITI	40	0	40
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>636</b>	<b>1.795</b>	<b>-1.159</b>
ALTRI DEBITI FINANZIARI	0	1.311	-1.311
DEBITI COMMERCIALI	401	485	-83
ALTRI DEBITI	235	0	235
<b>TOTALE</b>	<b>676</b>	<b>1.795</b>	<b>-1.119</b>

Le variazioni esposte nella precedente tabella conseguono principalmente alla Scissione che ha comportato, in via generale, un incremento del valore delle partecipazioni e, a ragione della modifica dell'area di consolidamento, una riduzione dell'indebitamento in essere nei confronti della ex controllante CdR Advance Capital S.p.A.

### Rapporti Economici Consolidati verso parti correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	Gen.19-Dic.19	Gen.18-Dic.18	Variazioni
Ricavi commerciali	0	109	-109
Altri proventi operativi			0
Costi per servizi	-443	-30	-413
Costo per il godimento di beni di terzi	-5		-5
Altri costi operativi			0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	-151	-194	43
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti			0
Proventi finanziari			0
Oneri finanziari			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

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni (Advance SIM S.p.A.) e rivalutazioni (Abitare Smart).

### Rapporti Patrimoniali della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2019	30/06/2019	Var. 2° sem 2019
<b>ATTIVO NON CORRENTE</b>	<b>29.450</b>	<b>7.940</b>	<b>21.510</b>
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	17.462	1.196	16.266
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	4	5	1
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE ALTRE IMPRESE	-	6.739	6.739
CREDITI FINANZIARI	-	-	-
ALTRI TITOLI NON CORRENTI	1.314	-	1.314
ALTRI CREDITI	10.671	-	10.671
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>11.483</b>	<b>201</b>	<b>11.282</b>
CREDITI COMMERCIALI	1.163	199	964
CREDITI FINANZIARI	10.309	3	10.306
ALTRI CREDITI	11	-	11
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>40.934</b>	<b>8.142</b>	<b>32.792</b>

PASSIVO	31/12/2019	30/06/2019	Var. 2° sem 2019
<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>40</b>
ALTRI DEBITI	40	-	40
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>2.917</b>	<b>1.791</b>	<b>1.126</b>
ALTRI DEBITI FINANZIARI	2.390	1.310	1.079
DEBITI COMMERCIALI	332	481	149
ALTRI DEBITI	195	-	195
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>2.957</b>	<b>1.791</b>	<b>1.165</b>

Le variazioni esposte nella precedente tabella conseguono principalmente alla Scissione che ha comportato, in via generale, un incremento del valore delle partecipazioni nonché dei crediti e dei debiti, finanziari e commerciali, nei confronti delle società partecipate.

### Rapporti Economici della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	30/06/2019	Var. 2° sem 2019
Ricavi commerciali	-	11	- 11
Altri proventi operativi	-	41	- 41
Costi per servizi	- 47	- 34	- 13
Altri costi operativi	-	-	-
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	289	353	- 63
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-	-	-
Proventi finanziari	-	-	-
Oneri finanziari	-	0	0

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati.

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni (Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.) e rivalutazioni (BGS REC S.r.l. e Kronos S.p.A.) di partecipazioni.

### 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 2019 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 2019 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 consuntivi 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 data 9 gennaio 2020 Borgosesia SpA ha da ultimo proceduto a dare attuazione al piano industriale 2022 che alla data odierna non presenta scostamenti significativi.



# PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO E NOTA INTEGRATIVA

## 1. SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31.12.2019	31.12.2018
ATTIVO NON CORRENTE	17.339	6.744
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	238	42
DIRITTI D'USO (IFRS 16)	574	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	35	7
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	2.619	386
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	1.414	5
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	5.970	6.273
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	4.798	
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.691	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.639	
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1	
IMPOSTE ANTICIPATE NETTE	0	32
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>48.585</b>	<b>2.108</b>
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI	22.047	
CREDITI COMMERCIALI	1.153	537
- <i>di cui verso parti correlate</i>	368	127
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	16.807	0
- <i>di cui verso parti correlate</i>	104	0
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	749	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	749	
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	0	
ALTRI CREDITI	2.570	424
- <i>di cui verso parti correlate</i>	11	
DISPONIBILITA' LIQUIDE	5.258	1.147
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>65.924</b>	<b>8.853</b>

(in migliaia di euro)

<b>PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>27.336</b>	<b>6.293</b>
CAPITALE SOCIALE	9.896	9.633
RISERVE	21.789	8.047
UTILI (PERDITE) CUMULATI	-7.404	-10.822
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	2.670	-565
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	26.951	6.293
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	385	
<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>	<b>27.303</b>	<b>14</b>
STRUMENTI FINANZIARI	-	
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.299	
DEBITI VERSO BANCHE	-	
DEBITI FINANZIARI	2.052	
ALTRI DEBITI	76	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	40	
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	833	
FONDI PER IL PERSONALE	41	9
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.003	4
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>11.285</b>	<b>2.546</b>
TITOLI NPL	4.766	
DEBITI VERSO BANCHE	802	1
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	
DEBITI FINANZIARI	595	1.235
- <i>di cui verso parti correlate</i>		1.235
DEBITI COMMERCIALI	2.026	1.057
- <i>di cui verso parti correlate</i>	401	462
ALTRI DEBITI	3.097	235
- <i>di cui verso parti correlate</i>	235	
FONDI PER RISCHI E ONERI		18
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>65.924</b>	<b>8.853</b>

## 2. CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(in migliaia di euro)	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>RICAVI</b>	<b>14.351</b>	<b>109</b>
- <i>di cui verso parti correlate</i>	0	109
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	6.413	
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	-5.904	
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-3.970	
COSTI PER SERVIZI	-5.443	-403
- <i>di cui verso parti correlate</i>	-443	-30
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-85	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	-5	
COSTI DEL PERSONALE	-462	-55
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	-	83
ALTRI COSTI OPERATIVI	-659	-106
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	221	-194
- <i>di cui verso parti correlate</i>	-151	-194
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-151	-0
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	-333	
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	-30	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3.947</b>	<b>-566</b>
PROVENTI FINANZIARI	1.300	0
<b>ONERI FINANZIARI</b>		<b>0</b>
	<b>-2.442</b>	
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>2.805</b>	<b>-566</b>
IMPOSTE SUL REDDITO	-135	1
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	2.670	-565
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE		
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI		
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	2.670	-565
<b>UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	2.670	-565
Terzi	0	
<b>UTILE/ (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.670</b>	<b>-565</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro		
Fiscalità differite relativa al compendio scisso	234	-
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO COMPLESSIVO	2.904	-565
UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO COMPLESSIVO ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	2.904	-565
Terzi	0	

### 3. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di Euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVE	UTILI (PERDITE) CUMULATE	UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	ATTRIBUIBILE A INTERESSENZE DI TERZI	TOTALE PATRIMONIO NETTO
<b>SALDO AL 31.12.2017</b>	<b>9.633</b>	<b>7.795</b>	<b>-9.960</b>	<b>-934</b>	<b>6.534</b>	<b>0</b>	<b>6.534</b>
Destinazione risultato	-	- 67	-862	934	<b>5</b>	-	<b>5</b>
Emissione nuove azioni	-	-	-	-	-	-	-
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-
Contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	-	-	-	-	-	-	-
Variazione Area di consolidamento	-	394	-	-	<b>394</b>	-	<b>394</b>
Costi operazione straordinaria	-	75	-	-	<b>75</b>	-	<b>75</b>
Risultato del periodo	-	-	-	565	<b>565</b>	-	<b>565</b>
<b>SALDO AL 31.12.2018</b>	<b>9.633</b>	<b>8.047</b>	<b>-10.822</b>	<b>-565</b>	<b>6.293</b>	<b>0</b>	<b>6.293</b>
Destinazione risultato	-	-	-565	565	-	-	-
Emissione nuove azioni	263	-	-	-	<b>263</b>	-	<b>263</b>
Variazione derivante dall'operazione di scis- sione							
- <i>acquisizione azioni proprie</i>	-	-6.813	-	-	<b>-6.813</b>	0	<b>-6.813</b>
- <i>compendio scisso</i>	-	19.225	4.376	-	<b>23.601</b>	0	<b>23.601</b>
Variazione Area di consolidamento		494			<b>494</b>	385	<b>879</b>
Altre variazioni	-	1.613	-393	-	<b>1.221</b>	-	<b>1.221</b>
Costi operazione straordinaria	-	-777	-	-	<b>-777</b>	-	<b>-777</b>
Risultato dell'esercizio	-		-	2.670	<b>2.670</b>	0	<b>2.670</b>
<b>SALDO AL 31.12.2019</b>	<b>9.896</b>	<b>21.789</b>	<b>-7.404</b>	<b>2.670</b>	<b>26.952</b>	<b>385</b>	<b>27.336</b>

#### 4. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Attività operativa</b>		
Risultato dell'esercizio	2.670	(565)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	181	197
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)	399	
Effetto di riallineamento partecipazioni	10	
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	-	
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	333	
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	(6.413)	
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	1.011	(33)
Variazione imposte differite/anticipate	865	(37)
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Investimenti immobiliari non correnti	(22.047)	
- Crediti commerciali e altri crediti	(4.453)	(611)
- Debiti commerciali e altri debiti	3.907	597
<b>Cash flow dell'attività operativa</b>	<b>(23.536)</b>	<b>(452)</b>
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriale	(952)	(42)
Investimenti netti in imm. Materiali	(28)	(7)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	(2.566)	
Variazione netta crediti finanziari e titoli	(15.941)	
Investimenti in partecipazioni e titoli	(1.116)	(5)
<b>Cash flow dell'attività di investimento</b>	<b>(20.602)</b>	<b>(54)</b>
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	263	
Riserva versamenti c/capitale	-	
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	-	
Dividendi distribuiti	-	
Altre variazioni	17.725	323
Variazione area consolidamento		
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	385	
Strumenti finanziari		
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	2.213	955
Prestiti obbligazionari	22.899	
Emissione titoli Alfa 7,5%	4.766	
<b>Cash flow attività di finanziamento</b>	<b>48.251</b>	<b>1.278</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>4.112</b>	<b>772</b>
Disponibilità liquide nette iniziali	1.146	374
Disponibilità liquide nette finali	5.258	1.146
<b>Disponibilità liquide nette finali</b>	<b>5.258</b>	<b>1.146</b>

## 5. PREMESSA

In data 21 dicembre 2018 le assemblee straordinarie degli azionisti di Borgosesia S.p.A. e di CdR Advance Capital S.p.A. hanno approvato l'operazione di scissione parziale e proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. in favore di Borgosesia S.p.A. (di seguito la "Scissione").

In data 23 dicembre 2019 la Scissione è divenuta efficace e Borgosesia S.p.A. ha emesso nuove azioni ordinarie assegnate proporzionalmente agli azionisti di CdR Advance Capital S.p.A. per effetto della Scissione e del trasferimento del complesso aziendale di CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito il "Compendio").

La Scissione è consistita in una scissione parziale e proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. a favore della società partecipata Borgosesia S.p.A. La Scissione ha avuto ad oggetto la totalità degli elementi patrimoniali attivi e passivi di CdR Advance Capital, ad eccezione di disponibilità liquide per Euro 200 migliaia, e ha comportato la perdita del controllo da parte di CdR Advance Capital della Borgosesia S.p.A.

La Scissione è stata funzionale alla realizzazione di una operazione di riorganizzazione che ha consentito la focalizzazione delle attività del Gruppo Borgosesia negli investimenti e nella gestione di asset alternativi in specie rappresentati da immobili acquisiti nell'ambito di special situation (come infra definite) onde procederne alla successiva valorizzazione.

A seguito del trasferimento del Compendio in capo a Borgosesia, quest'ultima ha pertanto assunto il ruolo di holding di un gruppo operante nel settore delle Special Situation, prevalentemente immobiliari, ossia nel settore degli investimenti in asset che hanno subito o possono subire una significativa riduzione di valore a causa dello stato di difficoltà o crisi in cui versa il titolare, anche originati in seno a procedure concorsuali previste dalla Legge Fallimentare o di altre situazioni di crisi aziendali disciplinate da disposizioni speciali. In particolare, tale strategia di investimento viene prevalentemente attuata attraverso l'acquisto di crediti ipotecari ("Single Name Loan" o "NPE") vantati da intermediari finanziari verso soggetti che versano in situazioni di crisi, al solo scopo di ottenere la proprietà dei beni immobili ("Asset Cauzionale" o "Bene Cauzionale"), posti a garanzia degli stessi, per poi pervenire alla loro valorizzazione attraverso il completamento e/o la ristrutturazione e la successiva vendita, anche frazionata, sul mercato.

La revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato viene effettuata da Deloitte & Touche S.p.A. ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010 e tenuto conto della raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997.

Il bilancio consolidato è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 aprile 2020.

## 6. INFORMAZIONI RILEVANTI SULLA SCISSIONE

### Comparabilità dei dati patrimoniali

Come descritto precedentemente, a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione parziale proporzionale che ha previsto l'assegnazione a Borgosesia S.p.A. delle attività facenti parte del Compendio, il Gruppo Borgosesia ha incrementato in maniera significativa il perimetro delle proprie attività.

A seguito della sopracitata operazione di Scissione i dati patrimoniali al 31 dicembre 2019 risultano non comparabili con quelli al 31 dicembre 2018 presentati ai fini comparativi. Ai fini di una migliore comprensione del bilancio consolidato gli effetti patrimoniali della citata operazione di Scissione sono descritti di seguito, nonché nelle note a commento delle specifiche voci di bilancio.

L'operazione di scissione parziale proporzionale a favore di Borgosesia S.p.A. ha previsto l'assegnazione alla stessa di tutte le attività e passività facenti capo a CdR Advance Capital S.p.A., ad eccezione di disponibilità liquide pari a Euro 200 migliaia rimaste in capo a quest'ultima.

Sulla base della situazione patrimoniale consolidata pro-forma al 30 giugno 2019 (inclusa nel progetto di scissione), la differenza tra il valore contabile degli elementi patrimoniali attivi e il valore contabile degli elementi patrimoniali passivi oggetto di assegnazione a Borgosesia S.p.A. è stato determinato pari a Euro 24 milioni (corrispondente al patrimonio netto pro-forma al 30 giugno 2019, al netto dell'effetto dell'annullamento del valore della partecipazione detenuta da CdR Advance Capital S.p.A. in Borgosesia S.p.A.). Sulla base di quanto stabilito nel progetto di scissione, la differenza fra i valori afferenti al compendio scisso alla data di efficacia della Scissione (23 dicembre 2019), e i valori identificati nel progetto di scissione stesso al 30 giugno 2019 non hanno determinato alcun conguaglio tra CdR Advance Capital S.p.A. e Borgosesia S.p.A. ma sono state ricomprese nel patrimonio assegnato a quest'ultima.

Si ricorda che la Scissione è stata contabilizzata inoltre in un'ottica di continuità contabile in quanto si tratta di una scissione di entità o attività aziendali che risultavano, alla data di perfezionamento della Scissione, appartenenti al medesimo gruppo. Ai fini della rappresentazione contabile, inoltre, la Scissione ha di fatto rappresentato il trasferimento del business da una entità del gruppo ad un'altra facente parte dello stesso e, a livello di questo, non ha comportato una variazione del perimetro di consolidamento ma, nella sostanza, unicamente la distribuzione di disponibilità liquide agli azionisti di CdR Advance Capital S.p.A. per Euro 200 migliaia, rilevata alla data di efficacia reale della Scissione. Su tali basi, gli effetti contabili della Scissione sono stati rilevati nel bilancio consolidato del Gruppo Borgosesia chiuso al 31 dicembre 2019 come se la stessa fosse intervenuta in data 1.01.2019, non essendo nella sostanza variato il perimetro del Gruppo di riferimento.

Di seguito è riportato il dettaglio del valore contabile consolidato del Compendio alla data del 1.01.2019 corrispondente alla situazione patrimoniale-finanziaria, conto economico e rendiconto finanziario consolidati pro-forma al 31 dicembre 2018 del Gruppo Borgosesia (importi in migliaia di Euro):

<b>ATTIVO</b>	<b>Compendio</b>
ATTIVO NON CORRENTE	17.246
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	234
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	93
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	2.663
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	1.415
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	12.164
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	650
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	26
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1
ATTIVO CORRENTE	53.676
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI	25.071
CREDITI COMMERCIALI	6.544
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	9.849
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	1.071
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	1.870
ALTRI CREDITI	1.444
DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.827
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>70.922</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>Compendio</b>
PATRIMONIO NETTO	24.167
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	18.865
ALTRI DEBITI	871
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	1.336
FONDI PER IL PERSONALE	56
FONDI PER RISCHI E ONERI	606
PASSIVO CORRENTE	25.021
DEBITI VERSO BANCHE	2.193
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	4.882
DEBITI FINANZIARI	1.473
DEBITI COMMERCIALI	12.475
ALTRI DEBITI	3.980
FONDI PER RISCHI E ONERI	18
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>70.922</b>

## 7. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il presente bilancio consolidato è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili obbligatori per i conti consolidati adottati secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento CEE n. 1606/2002 (International Financial Reporting Standards, di seguito Principi Contabili Internazionali o singolarmente IAS/IFRS o complessivamente IFRS) e omologati entro la data di redazione del presente bilancio, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono anche i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il Regolamento Europeo n. 1606/2002 del 19 luglio 2002 richiede, a decorrere dall'esercizio finanziario avente inizio dal 1° gennaio 2005, la redazione dei bilanci consolidati delle società con titoli ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato dell'Unione Europea in conformità agli IFRS in luogo dei Principi Contabili in vigore nei singoli Stati Membri.

I prospetti contabili sopra riportati sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione di

Borgosesia S.p.A. (di seguito, al Società o BGS e, unitamente alle società da questa controllate, il Gruppo) nella seduta del 27 aprile 2020.

In ossequio alla delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006, negli schemi di bilancio sono evidenziati, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transazioni con parti correlate. I rapporti di natura finanziaria con queste trovano per contro puntuale evidenza nel dettaglio della posizione finanziaria. Si rimanda al paragrafo “Operazioni con parti correlate” per una più ampia disamina dei saldi economici e patrimoniali verso parti correlate in valore assoluto ed in % sulle singole poste di bilancio.

Ai fini di una puntuale valutazione del presente Bilancio si evidenzia come il perimetro dell’area di consolidamento abbia subito in corso d’anno una variazione in dipendenza della scissione parziale e proporzionale, a favore della Società, del patrimonio della ex controllante CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito, “CdR”) nonché in dipendenza dell’Accordo Bravo – che ha condotto il Gruppo all’acquisto del controllo di Kronos SpA – operazioni entrambe descritte nella Relazione sulla Gestione a cui si rinvia.

## 8. PRINCIPALI EVENTI OCCORSI NEL PERIODO

- In data **13 marzo** un istituto di credito attivo negli investimenti in special situation ha sottoscritto, per un controvalore di 3 milioni di euro, notes serie Alfa 7,5% (senior) emesse da CdR Securities nell’ambito dell’operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities;
- In data **2 aprile** Borgosesia Gestioni SGR SpA ha approvato l’istituzione del primo Fondo Immobiliare Alternativo chiuso, riservato a investitori qualificati, destinato ad investire in assets immobiliari nell’ambito di special situations. Il tasso obiettivo annuo è fissato nel 10% e la raccolta attesa - nell’arco del periodo di collocamento di complessivi 24 mesi – è di massimi euro 30 milioni;
- In data **30 maggio** l’Assemblea dei portatori del Prestito Obbligazionario “CdR Advance Capital 2016-2022 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 5%” ha espressamente approvato la Scissione. In pari data l’Assemblea dei portatori del Prestito Obbligazionario “Jumbo 2018-2025 2,75%” ha approvato talune modifiche al regolamento del prestito (in specie quanto a durata e tasso) ora denominato “Jumbo 2018-2024 – 6,25%”;
- In data **17 giugno** Borgosesia SpA ha sottoscritto con Concrete Srl un accordo, cui potranno beneficiare anche altre società del Gruppo di appartenenza, per il finanziamento di interventi immobiliari, fino ad un massimo di 8 milioni, attraverso la piattaforma di crowdfunding da questa gestita;
- In data **25 giugno** Dimore Evolute Srl, società integralmente controllata da CdR Advance Capital SpA., ha conferito alla sua neo controllata Elle Building Srl il ramo d’azienda relativo all’intervento immobiliare sito in Milano via Lattanzio 2/4. Il conferimento è avvenuto a valori di libro e a fronte di un aumento di capitale di Euro 1.075 migliaia. Sempre in pari data, Elle Building Srl ha poi deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale di massimi Euro 1,5 milioni, riservato in sottoscrizione ad investitori terzi per il tramite della piattaforma di crowdfunding promossa da Concrete Srl e ciò nell’ambito dell’accordo con questa sottoscritto il precedente 17 giugno;
- In data **28 giugno** Borgosesia SpA ha sottoscritto con Bravo SpA l’Accordo Bravo finalizzato all’assunzione del controllo di Kronos SpA;
- In data **1° luglio** l’Organismo di vigilanza e tenuta dell’albo unico dei Consulenti Finanziari (“OCF”) ha comunicato l’iscrizione di Tokos SCF S.r.l. all’apposito Albo dei Consulenti Finanziari;

- In data **16 luglio** è stato integralmente rimborsato il prestito obbligazionario convertibile in azioni CdR Advance Capital denominato “CDR ADVANCE CAPITAL 2014-2019 – OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 6,5%”, Codice ISIN IT0005027807, di nominali Euro 4.950.000;
- In data **23 luglio** ha trovato puntuale esecuzione l’Accordo Bravo ed in dipendenza di ciò il Gruppo ha acquisito il controllo di Kronos SpA;
- In data **25 luglio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA ha preso atto delle dimissioni rassegnate da due suoi membri procedendo alla cooptazione degli stessi con gli Avv.ti Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota accertando, con riferimento alla prima, i requisiti di indipendenza;
- In data **29 luglio** si è conclusa la campagna di equity crowdfunding realizzata per il parziale finanziamento dell’intervento immobiliare promosso da Elle Building Srl, risultando raggiunto l’importo di 1,5 milioni, ossia il target massimo previsto;
- In data **31 luglio** si è concluso il secondo periodo di sottoscrizione del bond “JUMBO 2018-2024 6,25%” - emesso per complessivi 25 €/mln al tasso nominale annuo del 6,25% - durante il quale risultano pervenute richieste per la sottoscrizione di 42.940 obbligazioni, da euro 100 di valore nominale, per un importo complessivo di € 4.294.000;
- In data **5 novembre** l’istituto di credito già titolare della più parte delle notes serie Alfa 7,5% (senior) emesse da CdR Securities nell’ambito dell’operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities ha elevato di ulteriori 2 milioni l’investimento in queste;
- In data **28 novembre** è stata ceduta la partecipazione totalitaria in SISTAI S.r.l.

## 9. MODIFICHE RILEVANTI DELL’AREA DI CONSOLIDAMENTO

Come in precedenza evidenziato, l’area di consolidamento, rispetto al precedente esercizio, è venuta a mutare in dipendenza tanto della Scissione che dell’Accordo Bravo.

Ai fini di una puntuale valutazione circa le società rientranti nell’area di consolidamento, si rinvia al prospetto riportato nella Relazione sulla Gestione.

## 10. PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

### 4.a Metodologie di consolidamento

#### SOCIETÀ CONTROLLATE

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate a partire dalla data in cui si perde il controllo. Per controllo si intende la capacità di determinare direttamente o indirettamente le politiche finanziarie e gestionali e farne propri i relativi benefici.

Coerentemente con quanto previsto dagli IFRS10 un’impresa è controllata in presenza dei seguenti tre elementi:

- a)** potere sull’impresa acquisita/costituita;
- b)** esposizione, o diritti, a rendimenti variabili derivanti dal coinvolgimento con la stessa;
- c)** capacità di utilizzare il potere per influenzare l’ammontare di tali rendimenti variabili.

Ai fini del consolidamento è applicato il metodo dell’integrazione globale, assumendo cioè l’intero importo delle attività e passività patrimoniali e tutti i costi e ricavi a prescindere dalla percentuale effettiva di partecipazione.

I criteri adottati per l'applicazione del consolidamento integrale sono i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni è eliminato a fronte del relativo patrimonio netto e la differenza tra il costo di acquisizione ed il patrimonio netto delle società partecipate viene imputata, se ne sussistono le condizioni, agli elementi dell'attivo e del passivo inclusi nel consolidamento. L'eventuale parte residua, se negativa, viene contabilizzata a conto economico, se positiva, in una voce dell'attivo denominata "Avviamento". Quest'ultima viene assoggettata alla cosiddetta analisi di "determinazione del valore recuperabile" con cadenza almeno annuale (impairment test);
- vengono eliminate le operazioni significative avvenute tra società consolidate, così come i debiti, i crediti e gli utili non ancora realizzati derivanti da operazioni fra società del gruppo, al netto dell'eventuale effetto fiscale;
- le quote del patrimonio netto e del risultato d'esercizio attribuibile ad interessenze di pertinenza di terzi sono evidenziate in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati.

I risultati economici delle società controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione all'effettiva data di cessione. Le operazioni, i saldi nonché gli utili e le perdite non realizzati sulle transazioni infragruppo sono elisi.

Le quote di patrimonio netto e di risultato di competenza dei soci di minoranza sono evidenziate in un'apposita posta del patrimonio netto ed in una linea separata del conto economico consolidato.

### **SOCIETÀ COLLEGATE**

Sono considerate società collegate tutte le società nelle quali il gruppo ha generalmente un'influenza significativa, senza averne il controllo, secondo quanto stabilito dallo IAS 28. Si presume l'esistenza di influenza significativa nel caso in cui il Gruppo possiede una percentuale di diritti di voto compresa tra il 20% e il 50%. Le società collegate sono consolidate con il metodo del patrimonio netto a partire dalla data in cui il gruppo consegue l'influenza notevole sulla società collegata mentre sono deconsolidate dal momento in cui cessa di esistere tale influenza.

I criteri adottati per l'applicazione del metodo del patrimonio netto sono principalmente i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni è eliminato a fronte della relativa quota di patrimonio netto e dell'eventuale differenza positiva, identificata al momento dell'acquisizione, al netto di eventuali perdite durevoli di valore calcolate tramite la cosiddetta analisi di "determinazione del valore recuperabile" (impairment test); la corrispondente quota di utili o di perdite dell'esercizio è iscritta a conto economico con contropartita le riserve patrimoniali, rappresentative pertanto degli utili o perdite cumulati. Quando la quota di perdite cumulate del gruppo diventa pari o eccede il valore di iscrizione della società collegata, quest'ultimo è annullato e il gruppo non iscrive ulteriori perdite a meno che non abbia delle obbligazioni contrattuali in tal senso;
- gli utili e le perdite non realizzati originatisi per operazioni avvenute con società del gruppo sono elisi per la quota di competenza ad eccezione delle perdite rappresentative di una perdita permanente di valore delle attività della società collegata;
- i principi contabili della società collegata sono modificati, ove necessario, al fine di renderli omogenei con i principi contabili adottati dal gruppo.

L'Impairment allo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate, stabilisce che nel caso di partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto, un'eventuale perdita

di valore non deve essere allocata alle singole attività (e in particolare all'eventuale avviamento) che compongono il valore di carico della partecipazione, ma al valore della partecipazione nel suo complesso. Pertanto, in presenza di condizioni per un successivo ripristino di valore, tale ripristino deve essere riconosciuto integralmente. In accordo con le regole di transizione previste dall'Impairment il Gruppo ha deciso di applicare tale emendamento in modo prospettico ai ripristini di valore effettuati a partire dal 1° febbraio 2009; tuttavia nessun effetto contabile è derivato dall'adozione di tale principio perché dal 2009 il Gruppo non ha rilevato alcun ripristino di valore di avviamenti inclusi nel valore di carico delle partecipazioni.

#### **Special Purpose Entities (SPE)**

L'area di consolidamento include i trust denominato "CdR Trust Unit Uno" e "Trust Liquidazione Cosmo Seri" - di cui l'unico beneficiario e disponente risultano rispettivamente BGS e CdR Funding Srl e il trustee è Figerbiella Srl - nonché i diritti connessi all'operazione di cartolarizzazione "NPL Italian Opportunities" regolata dalle disposizioni di cui alla Legge 130/1999 e promossa da CdR Securities S.r.l.

In forza di quanto disposto dal documento interpretativo SIC 12, le SPE devono essere consolidate non sulla base del concetto di controllo riportato nello IAS 27 (capacità di dirigere le attività operative e finanziarie), ma su quello dell'esposizione alla maggioranza dei rischi e benefici rivenienti da questi veicoli.

Nella fattispecie specifica, si evidenziano i seguenti aspetti:

- il "trustee" che gestisce il fondo in trust è Figerbiella Srl, una società interamente controllata da BGS,
- il beneficiario del trust è BGS o una società da questa controllata,
- il trust è stato costituito per una finalità specifica,
- gli attivi cartolarizzati costituiscono un patrimonio separato da quello della società di cartolarizzazione;
- il soggetto su cui ricadono rischi e benefici dei predetti attivi è in ultima analisi il portatore delle notes emesse nell'ambito della singola operazione e, nel caso di specie, Non Performing Assets e BGS, unici sottoscrittori delle stesse alla chiusura dell'esercizio.

Su tali basi, CdR Trust Unit Uno, Trust Liquidazione Cosmo Seri e l'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities" rientrano nella definizione di SPE e pertanto sono stati consolidati secondo il metodo integrale.

#### **4.b Conversione in euro dei bilanci di società estere**

La valuta di presentazione del Gruppo è l'Euro, che rappresenta la valuta in cui viene predisposto e pubblicato il bilancio. Le società del Gruppo redigono il proprio bilancio in accordo con la moneta di conto utilizzata nei rispettivi Paesi (valuta funzionale). La conversione in euro dei bilanci delle società controllate estere di Paesi non aderenti alla moneta unica viene effettuata adottando i cambi correnti in essere alla data di bilancio, per lo stato patrimoniale, mentre il conto economico viene convertito utilizzando i cambi medi del periodo. Le differenze cambio derivanti dalla conversione del patrimonio netto ai cambi correnti di fine periodo e dalla conversione del conto economico ai cambi medi del periodo vengono contabilizzate nella voce "Altre riserve" del patrimonio netto.

#### 4.c Area di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, deriva dal consolidamento, a tale data, della Capogruppo Borgosesia S.p.A. e di tutte le società direttamente ed indirettamente controllate in base al principio di controllo così come disposto dallo IFRS 10. Le attività e le passività relative a società di cui è prevista la dismissione vengono riclassificate nelle voci dell'attivo e del passivo destinate ad evidenziare tali fattispecie.

Circa le variazioni intervenute nell'area di consolidamento rispetto al precedente esercizio, si rinvia al precedente paragrafo 1.6.

L'elenco delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento, con l'indicazione della metodologia utilizzata, è riportato nell'apposita sezione della Relazione sulla Gestione.

### 11. PRINCIPI CONTABILI APPLICATI

#### 11.1 ATTIVITÀ IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono rilevate contabilmente solo se identificabili e controllabili, se è prevedibile che generino benefici economici futuri e se il loro costo può essere determinato attendibilmente.

Le immobilizzazioni immateriali sono inizialmente iscritte al costo di acquisizione o di produzione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal fair value dei mezzi di pagamento utilizzati per acquisire l'attività e da ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo. Il costo di acquisizione è l'equivalente prezzo per contanti alla data di rilevazione e, pertanto, qualora il pagamento sia differito oltre i normali termini di dilazione del credito, la differenza rispetto all'equivalente prezzo per contanti è rilevata come interesse lungo il periodo di dilazione.

L'ammortamento è parametrato al periodo della prevista vita utile ed inizia quando l'attività è disponibile per l'uso.

Il valore contabile delle immobilizzazioni immateriali è mantenuto nei limiti in cui vi sia evidenza che tale valore possa essere recuperato tramite l'uso e facendo ricorso alla procedura di impairment test.

Eventuali costi di sviluppo sono contabilizzati quali elementi dell'attivo immobilizzato quando sia dimostrata (i) la possibilità tecnica e l'intenzione di completare l'attività in modo da renderla disponibile per l'uso o per la vendita (ii) la capacità di usare e vendere l'attività immateriale (iii) la modalità attraverso cui l'attività genererà benefici economici (iv) la disponibilità di adeguate risorse tecniche e finanziarie per completare lo sviluppo e per l'utilizzo o la vendita dell'attività e, infine, (vi) la capacità di valutare attendibilmente il costo attribuibile all'attività durante il suo sviluppo. Annualmente, e comunque ogniqualvolta vi siano ragioni che lo rendano opportuno, i costi capitalizzati sono sottoposti ad impairment test al fine di verificare eventuali perdite di valore e sono ammortizzati in ragione della loro vita utile. I costi di ricerca sono addebitati al conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

I marchi e le licenze, inizialmente rilevati al costo, sono successivamente contabilizzati al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Il periodo di ammortamento è definito dal minore tra l'eventuale durata contrattuale di utilizzo e la vita utile del bene.

Le licenze software, comprensive degli oneri accessori, sono rilevate al costo ed iscritte al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite di valore accumulate.

L'aliquota di ammortamento utilizzata con riferimento alla categoria “Software” è pari al 20%.

Le immobilizzazioni immateriali a vita utile indefinita non vengono sottoposte ad ammortamento ma, annualmente, od ogni volta in cui vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a specifica verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. L'avviamento rappresenta l'eccedenza del costo di acquisto rispetto al fair value delle società controllate e collegate, riferito ai valori netti identificabili di attività e passività alla data di acquisizione. Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene valutato al costo diminuito delle eventuali perdite di valore accumulate.

Ai fini della effettuazione dell'impairment test, l'avviamento è allocato ad “unità generatrici di cassa” (cash generating units – CGU), specifiche per ciascun settore di attività.

L'impairment test è effettuato a cadenza annuale e, mediante apposite proiezioni ed analisi economico- finanziarie, verifica la capacità di ciascuna unità di generare flussi finanziari idonei a recuperare la parte di avviamento ad essa allocata dall'unità stessa. In tale attività di verifica vengono quindi privilegiate metodologie basate sulla attualizzazione dei flussi di cassa futuri (es. DCF).

## 11.2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate al prezzo di acquisto o al costo di produzione al netto dei relativi ammortamenti accumulati. Nel costo sono compresi gli oneri accessori ed i costi diretti ed indiretti, sostenuti nel momento dell'acquisizione e necessari a rendere fruibile il bene. Il costo di acquisizione è l'equivalente prezzo per contanti alla data di rilevazione e, pertanto, qualora il pagamento sia differito oltre i normali termini di dilazione del credito, la differenza rispetto all'equivalente prezzo per contanti è rilevata come interesse lungo il periodo di dilazione.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni periodo in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni.

Considerata l'omogeneità dei beni compresi nelle singole categorie di immobilizzazioni si ritiene che, ad eccezione di situazioni specificamente rilevanti ed evidenziate, la vita utile per categoria di beni sia rappresentata dalle seguenti aliquote di ammortamento:

Categorie	Percentuale su base annua
Arredi e attrezzi	10%-12%-20%
Altre immobilizzazioni	4,81% -20%-100%

I terreni, le immobilizzazioni in corso e gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

I costi di manutenzione che determinano un aumento del valore, della funzionalità o della vita utile dei beni, così come i costi per migliorie, ammodernamento e trasformazione degli stessi che hanno natura incrementativa, sono direttamente imputati alle immobilizzazioni cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo delle stesse. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati al conto economico.

Al verificarsi di eventi che possano far presumere una riduzione durevole di valore dell'attività, viene verificata la coerenza del relativo valore contabile tramite il confronto con il valore “recuperabile”, rappresentato dal maggiore tra il fair value ed il valore d'uso. Il fair value è definito sulla base dei valori espressi dal mercato attivo, da transazioni recenti, ovvero dalle migliori informazioni disponibili al fine di determinare il potenziale ammontare ottenibile dalla vendita del bene. Il valore d'uso è determinato mediante l'attualizzazione

dei flussi di cassa derivanti dall'uso atteso del bene stesso, applicando le migliori stime circa la vita utile residua ed un tasso che tenga conto anche del rischio implicito degli specifici settori di attività in cui opera il Gruppo. Tale valutazione è effettuata a livello di singola attività o del più piccolo insieme identificabile di attività generatrici di flussi di cassa indipendenti (CGU).

In caso di differenze negative tra i valori sopra citati ed il valore contabile si procede ad una svalutazione, mentre nel momento in cui vengono meno i motivi della perdita di valore l'attività è incrementata sino alla nuova stima del valore recuperabile e non può eccedere il valore che sarebbe stato determinato se non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore. Svalutazioni e rivalutazioni sono imputate a conto economico.

### 11.3 INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli immobili di investimento sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito anche attraverso la loro trasformazione.

Gli immobili di investimento sono inizialmente rilevati al fair value rilevando le variazioni di questo a conto economico.

Il fair value rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata o che si dovrebbe pagare per trasferire la passività (“exit price”), in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che nessuna delle parti abbia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

In linea di principio, il portafoglio è valutato almeno annualmente da società terze indipendenti. Il processo di valutazione, condotto dagli Amministratori anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti, è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti all'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione; (ii) i tassi di attualizzazione. Si evidenzia come il progressivo diffondersi del contagio da Covid-19 genererà delle maggiori incertezze con riferimento alle misurazioni di fair value del portafoglio immobiliare. A tale riguardo, si rimanda a quanto rappresentato nel successivo paragrafo “Principali fattori di incertezza nell'effettuazione di stime e cambiamento nelle stime contabili ed errori”.

Gli immobili di investimento non sono assoggettati ad ammortamento.

Gli investimenti immobiliari in corso di costruzione rientrano nell'ambito di applicazione del presente principio.

### 11.4 STRUMENTI FINANZIARI

Nel luglio 2014 l'International Accounting Standard Board (anche “IASB”) ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 - Strumenti finanziari (anche “IFRS 9”). Il documento accoglie i risultati del progetto intrapreso dallo IASB volto alla sostituzione dello IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione (anche “IAS 39”). Il nuovo Principio deve essere obbligatoriamente applicato per gli esercizi che decorrono dal 1° gennaio 2018.

Lo IAS 39 prevedeva quattro categorie nelle quali classificare le attività finanziarie: Fair Value Through Profit or Loss — attività finanziarie valutate al fair value con variazioni dello stesso rilevate a conto economico, Loans and Receivables, attività finanziarie non quotate valutate al costo ammortizzato, Held to Maturity: attività finanziarie detenute con lo sco-

po di ottenerne i flussi di cassa contrattuali fino a scadenza ed Available for Sale (anche "AFS"): categoria residuale, ove le attività finanziarie venivano valutate a fair value con variazioni iscritte nel conto economico complessivo (anche "OCI" o "Other Comprehensive Income").

Molte delle problematiche di applicazione riscontrate nello IAS 39 erano connesse ad aspetti relativi alla classificazione e valutazione delle attività finanziarie, una fra tutte la valutazione degli strumenti di equity (i.e. partecipazioni) classificati come AFS, ove la riduzione del loro fair value veniva rilevata a conto economico (come impairment loss) solo quando giudicata "significativa" o "prolungata" (5). Lo IASB ha pertanto modificato le esistenti regole di classificazione e valutazione delle attività finanziarie, prevedendo un unico modello di classificazione. Inoltre, le attività finanziarie sono classificate nelle diverse categorie nella loro interezza, e non sono più soggette a complesse regole di biforazione, in caso di presenza di derivati incorporati.

I criteri per determinare il modello di classificazione delle attività finanziarie sono i seguenti:

- a)** il modello di business utilizzato dalla società per gestire le attività finanziarie;
- b)** le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rivenienti dalle attività finanziarie.

I crediti non performing acquisiti da terzi e quelli di cui il Gruppo diviene titolare in conseguenza del ruolo di assuntore rivestito nell'ambito di procedure di concordato fallimentare rientrano nella categoria FVTPL e pertanto valutati al loro fair value all'atto della rilevazione iniziale - con contropartita al conto economico del maggior valore rispetto a quello, implicito od esplicito, di acquisto e ciò al netto del relativo effetto di attualizzazione determinato facendo uso del costo medio della provvista finanziaria - al verificarsi di specifiche condizioni.

In particolare il Gruppo adotta tale criterio di valutazione solo qualora, alternativamente:

- alla data di redazione del bilancio risulti ragionevolmente stimabile l'epoca di incasso dei singoli crediti e ciò anche attraverso l'immissione, nell'ordinario ciclo produttivo del Gruppo, dei beni immobili posti a garanzia di questi;
- alla medesima data il debitore abbia estinto il proprio debito o abbia convenuto un formale piano di rientro. In tali casi il fair value non può condurre alla iscrizione del relativo credito per un importo superiore a quello corrispondente alla parte di questo estinta od oggetto di piano di rientro;
- il debitore risulti essere lo Stato, una sua Agenzia od un Ente Pubblico.

La condizione per cui possa essere applicato tale criterio alla fattispecie di crediti sopra indicata è la capacità da parte del management di determinare in modo attendibile l'ammontare della passività / attività stessa al fair value. Richiede inoltre l'adozione da parte del Gruppo di una documentata procedura interna di gestione del rischio e del monitoraggio dello stesso che il management effettua e valuta sulla base del fair value.

Una volta che uno strumento viene inserito nella categoria fair value con contabilizzazione a conto economico di tutti i differenziali, non può essere riclassificato salvo alcune eccezioni.

### Investimenti posseduti fino a scadenza

In questa categoria sono classificati gli strumenti non derivati con pagamenti fissi o determinabili ed a scadenza fissa, laddove vi siano l'intenzione e la possibilità di mantenimento fino alla scadenza. Questi strumenti sono valutati al costo ammortizzato (amortized cost) e rap-

presentano un'eccezione al più generale principio di valutazione al fair value.

Il costo ammortizzato è determinato applicando il tasso di interesse effettivo dello strumento finanziario, tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti o pagati al momento dell'acquisizione e rilevandoli lungo l'intero periodo di tempo fino alla scadenza dello strumento stesso. Il costo ammortizzato rappresenta il valore cui è valutato alla rilevazione iniziale uno strumento finanziario, al netto dei rimborsi di capitale e di qualsiasi svalutazione per riduzione durevole di valore, aumentato o diminuito dell'ammortamento complessivo delle differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza calcolato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il metodo del tasso di interesse effettivo rappresenta un criterio di calcolo realizzato al fine di imputare nel periodo di competenza i relativi oneri finanziari.

Il tasso di interesse effettivo è il tasso che attualizza correttamente il flusso atteso dei pagamenti futuri in denaro fino alla scadenza, in modo da ottenere il valore contabile netto corrente dello strumento finanziario. In caso di alienazione anticipata, di ammontare rilevante e non determinata da specifiche motivazioni anche di un solo titolo appartenente a questa categoria, tutto il portafoglio titoli classificati come HTM deve essere riclassificato e valutato al fair value, con divieto di utilizzare questa categoria nei due anni successivi (cosiddetta tainting rule).

### Finanziamenti e crediti

Rappresentano strumenti finanziari non derivati con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati in un mercato attivo e per i quali non si intendono effettuare operazioni di negoziazione.

Rientrano in questa categoria i crediti (ed i debiti) commerciali che sono classificati nelle partite correnti ad eccezione della parte scadente oltre i 12 mesi successivi alla data di rendicontazione.

La valutazione di questi strumenti – fatta eccezione per quanto sopra precisato con riferimento a talune specifiche tipologie di crediti – è effettuata applicando il metodo del costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti o pagati al momento dell'acquisizione e rilevandoli lungo l'intero periodo di tempo fino alla scadenza degli strumenti stessi.

### Attività finanziarie disponibili per la vendita

Si tratta di una categoria definita “residuale” che comprende gli strumenti finanziari non derivati che sono designati come disponibili per la vendita e che non sono classificati in una delle categorie precedenti. Gli strumenti finanziari detenuti per la negoziazione sono rilevati al loro fair value aumentato degli oneri accessori all'acquisto.

Gli utili o le perdite sono rilevati in una voce separata del patrimonio netto fino a che gli strumenti finanziari cui si riferiscono non sono venduti o fino a che non si accerti che hanno subito una perdita di valore. Al verificarsi di tali eventi gli utili o le perdite fino a quel momento rilevati a patrimonio netto vengono iscritti a conto economico.

Nel caso di titoli negoziati presso mercati regolamentati, il fair value è

determinato con riferimento alla quotazione di borsa (bid price) rilevata al termine delle negoziazioni alla data di chiusura del periodo.

Nel caso in cui non sia disponibile una valutazione di mercato, il fair value è determinato o in base al valore corrente di un altro strumento finanziario sostanzialmente simile oppure tramite l'utilizzo di appropriate tecniche valutative (ad esempio il discounted cash flow). Tuttavia, se la gamma di stime ragionevoli di fair value è significativa e la probabilità delle varie stime non può essere valutata ragionevolmente, le attività finanziarie sono iscritte al costo in accordo con quanto previsto dal paragrafo AG 81 dello IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (cosiddetta derecognition) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a riceverne i flussi finanziari oppure quando avviene il trasferimento a terzi dell'attività finanziaria e di tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella Situazione patrimoniale-finanziaria al fair value, l'IFRS 7 ha introdotto il concetto di gerarchia del fair value (Fair Value Hierarchy, nel seguito anche "FVH") e richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che riflette la significatività degli input utilizzati nella stima del fair value. Si distinguono pertanto i seguenti livelli:

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

## 11.5 CREDITI

I crediti generati dall'impresa ed i finanziamenti inclusi sia fra le attività non correnti che fra quelle correnti sono valutati al costo ammortizzato. Data la natura delle attività iscritte tale valutazione corrisponde, di norma, al valore nominale eventualmente esposto al netto della svalutazione in caso di sussistenza di perdite di valore. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

## 11.6 CASSA E DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti comprendono il denaro in cassa, i depositi a vista e gli investimenti finanziari a breve termine e ad alta liquidità, che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione di prezzo.

## 11.7 ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FISCALI/IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte correnti sono iscritte e determinate sulla base di una realistica stima del reddito imponibile in conformità alle vigenti normative fiscali dello Stato in cui ha sede la società e tenendo conto delle eventuali esenzioni applicabili e dei crediti di imposta spettanti.

Le imposte differite sono determinate sulla base delle differenze temporanee tassabili o deducibili tra il valore contabile di attività e passività ed il loro valore fiscale o in dipendenza di perdite fiscali deducibili da redditi imponibili in futuro e sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Un'attività fiscale differita è rilevata se è probabile il realizzo di un reddito imponibile a fronte del quale potrà essere utilizzata la differenza temporanea deducibile.

Il valore contabile delle attività fiscali differite è oggetto di analisi periodica e viene ridotto nella misura in cui non sia più probabile il conseguimento di un reddito imponibile sufficiente a consentire l'utilizzo del beneficio derivante da tale attività differita.

## 11.8 DEBITI

I debiti contratti dall'impresa ed i finanziamenti inclusi sia fra le passività non correnti che fra quelle correnti sono valutati al costo ammortizzato.

I debiti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

## 11.9 FONDI RISCHI

Il Gruppo rileva fondi rischi ed oneri quando ha un'obbligazione, legale o implicita, a fronte di un evento passato, quando è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse per adempiere l'obbligazione e quando può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

## 11.10 PATRIMONIO NETTO

Le azioni delle diverse categorie sono iscritte alla loro parità contabile. I costi direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni sono portati in diminuzione del patrimonio netto, al netto di ogni eventuale beneficio fiscale collegato.

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del capitale e delle riserve; le eventuali successive operazioni di vendita, rimissione o cancellazione non comportano alcun impatto al conto economico ma esclusivamente al patrimonio netto.

Gli utili o le perdite non realizzate, al netto degli effetti fiscali, relativi alle attività finanziarie classificate come "disponibili per la vendita" sono rilevate nel patrimonio netto alla voce "Riserva di fair value".

La riserva è trasferita al conto economico al momento della realizzazione dell'attività finanziaria o nel caso di rilevazione di una perdita permanente di valore della stessa.

Quando una società controllata redige il proprio bilancio in una moneta diversa da quella funzionale utilizzata dal Gruppo, il bilancio individuale della controllata è tradotto classificando le differenze derivanti da tali conversioni in una apposita riserva. Nel momento in cui la controllata viene venduta la riserva è trasferita al conto economico con esposizione degli utili o delle perdite derivanti dalla dismissione.

La voce "Utili (perdite) portati a nuovo" accoglie i risultati accumulati ed il trasferimento da altre riserve del patrimonio netto nel momento in cui queste si liberano da eventuali vincoli a cui sono sottoposte. Questa voce rileva inoltre l'effetto cumulativo dei cambiamenti nei principi contabili e/o eventuali correzioni di errori che vengono contabilizzati secondo quanto previsto dallo IAS n. 8.

I dividendi distribuiti dalla Capogruppo sono rilevati quando sorge il diritto degli Azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distri-

buzione dei dividendi. La distribuzione di dividendi viene quindi registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione degli stessi viene approvata dall'assemblea degli Azionisti.

#### 11.11 CONTO ECONOMICO

I costi ed i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica.

I ricavi per la vendita di beni sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà e dei rischi del bene e la loro rilevazione è effettuata al netto di sconti e abbuoni. I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di effettuazione della prestazione, avendo a riferimento lo stato di completamento dell'attività alla data di riferimento del bilancio.

I proventi per dividendi, interessi e royalties sono rilevati rispettivamente:

- i dividendi, quando si determina il diritto a riceverne il pagamento;
- gli interessi, in applicazione del metodo del tasso di interesse effettivo (IAS n. 39);
- le royalties, secondo il principio della competenza, sulla base dell'accordo contrattuale sottostante.

Le eventuali perdite di valore sono iscritte a conto economico nell'esercizio in cui sono rilevate.

#### 11.12 UTILE PER AZIONE

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità Capogruppo (il numeratore) per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio (il denominatore).

L'utile per azione diluito è calcolato rettificando il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità Capogruppo (il numeratore), nonché la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio (il denominatore), per tener conto di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo. Una potenziale azione ordinaria è uno strumento finanziario o altro contratto che possa attribuire al suo possessore il diritto di ottenere azioni ordinarie.

#### 11.13 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI – OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione CONSOB DEM/6064293 del 28 luglio 2006, in presenza di eventi ed operazioni significative non ricorrenti e/o operazioni atipiche/inusuali, le note illustrate riportano informazioni sull'incidenza che tali eventi hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico.

Secondo la Comunicazione CONSOB citata, sono operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossimità alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza dell'informativa in bilancio, al conflitto di interesse, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

#### 11.14 PARTI CORRELATE

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione CONSOB DEM/6064293 del 28 luglio 2006, le note illustrate riportano informazioni sull'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico.

## 11.15 AGGREGAZIONI AZIENDALI (IFRS 3)

In accordo con le regole di transizione del principio, il Gruppo ha adottato l'IFRS 3 (modificato nel 2013 con la pubblicazione del documento "Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle" da parte dello IASB) - Aggregazioni aziendali, in modo prospettico, alle aggregazioni aziendali avvenute al o dopo il 1° gennaio 2010. In particolare, nella versione aggiornata dell'IFRS 3 (2013) è stato chiarito l'ambito di applicazione del principio stesso con esclusione di tutti i tipi joint arrangement. Con riguardo all'IFRS 3 (2008), erano già state introdotte importanti modifiche, di seguito descritte, che riguardano principalmente: la disciplina delle acquisizioni per fasi di società controllate; la facoltà di valutare al fair value eventuali interessenze di pertinenza di terzi acquisite in un'acquisizione parziale; l'imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale e la rilevazione alla data di acquisizione dei corrispettivi sottoposti a condizione.

Nel caso di acquisizione per fasi di una società controllata, l'IFRS 3 (2008) stabilisce che si realizza un'aggregazione aziendale solo nel momento in cui è acquisito il controllo e che, in questo momento, tutte le attività nette identificabili della società acquisita devono essere valutate al fair value; le interessenze di pertinenza di terzi devono essere valutate sulla base del loro fair value oppure sulla base della quota proporzionale del fair value delle attività nette identificabili della società acquisita (metodo già consentito dalla precedente versione dell'IFRS 3). In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione precedentemente detenuta, sino a quel momento contabilizzata secondo quanto indicato dallo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione, oppure secondo lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate o secondo lo IAS 31 – Partecipazioni in joint ventures, deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo fair value alla data di acquisizione e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. Inoltre, ogni valore precedentemente rilevato nel patrimonio netto come Altri utili e perdite complessive, che dovrebbe essere imputato a conto economico a seguito della cessione dell'attività cui si riferisce, deve essere riclassificato nel conto economico. L'avviamento o il provento derivanti dall'acquisizione del controllo di un'impresa controllata devono essere determinati come sommatoria tra il prezzo corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio) e il fair value della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del fair value delle attività nette identificabili acquisite.

L'IFRS 3 (2008) prevede che gli oneri accessori alle operazioni di aggregazione aziendale siano rilevati a conto economico nel periodo in cui sono sostenuti.

L'IFRS 3 (2008) prevede che i corrispettivi sottoposti a condizione siano considerati parte del prezzo di trasferimento delle attività nette acquisite e che siano valutati al fair value alla data di acquisizione. Analogamente, se il contratto di aggregazione prevede il diritto alla restituzione di alcune componenti del prezzo al verificarsi di alcune condizioni, tale diritto è classificato come attività dall'acquirente. Eventuali successive variazioni del fair value devono essere rilevate a rettifica del trattamento contabile originario solo se esse sono determinate da maggiori o migliori informazioni circa tale fair value e se si verificano entro 12 mesi dalla data di acquisizione; tutte le altre variazioni devono essere rilevate a conto economico.

## 12. PRINCIPI CONTABILI, DECISIONI ASSUNTE NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI, FATTORI DI INCERTEZZA NELL'EFFETTUAZIONE DELLE STIME, CAMBIAMENTO NELLE STIME CONTABILI ED ERRORI

Per taluni aspetti, l'attività di adeguamento e di interpretazione dei Principi Contabili ad opera degli organismi ufficiali a ciò preposti ed il necessario processo di omologazione da parte della Commissione Europea risulta tuttora in corso. Ne consegue che, alla data attuale, non può essere esclusa la circostanza che ulteriori modifiche di tali Principi e Interpretazioni potranno comportare per il Gruppo Borgosesia l'obbligo o la facoltà di modificare i criteri di contabilizzazione, valutazione e classificazione applicando ove richiesto in modo retrospettivo i principi ed i criteri così come modificati dagli organi preposti. Di seguito si elencano le principali modifiche intercorse nei principi, emendamenti ed interpretazioni con indicazione dell'applicabilità o meno degli stessi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1º gennaio 2019:

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 16** – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives and SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease. Il Principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sulla nozione di controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di lease dai contratti di fornitura di servizi, individuando quali discriminanti dei lease: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e, da ultimo, il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il Principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di lease per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Al contrario, il principio non comprende modifiche significative per i locatori.

Il Gruppo si è avvalso dell'espeditivo pratico previsto dal paragrafo **IFRS 16:C3**, che consente di basarsi sulle conclusioni raggiunte in passato applicando l'IFRIC 4 e lo IAS 17 circa la qualificazione di lease operativo per uno specifico contratto, proseguendo con il trattamento contabile previsto dai precedenti principi. Tale espeditivo pratico è stato applicato a tutti i contratti, come previsto dall'**IFRS 16:C4**.

Il Gruppo ha scelto di applicare il principio retrospettivamente, iscrivendo però l'effetto cumulato derivante dall'applicazione del Principio nel patrimonio netto al 1º gennaio 2019 (non modificando i dati comparativi dell'esercizio 2018), secondo quanto previsto dai paragrafi IFRS 16:C7-C13. In particolare, il Gruppo ha contabilizzato, relativamente ai contratti di lease precedentemente classificati come operativi:

- a)** una passività finanziaria, pari al valore attuale dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'incremental borrowing rate applicabile alla data di transizione;
- b)** un diritto d'uso pari al valore della passività finanziaria alla data di transizione, al netto di eventuali ratei e risconti attivi/passivi riferiti al lease e rilevati nello stato patrimoniale alla data di chiusura del presente bilancio.

La tabella seguente riporta gli impatti derivanti dall'adozione dell'IFRS 16 alla data di transizione

<b>€ migliaia</b>	<b>Impatti alla data di transizione (01.01.2019)</b>
ASSETS (*)	
Attività non correnti	Euro 597
<i>Diritto d'uso Fabbricati</i>	597
<b>Totale</b>	
<hr/>	
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	
Passività non-correnti	Euro 558
<i>Passività finanziare per lease non-correnti</i>	
Passività correnti	Euro 39
<i>Passività finanziare per lease correnti</i>	
<b>Totale</b>	<b>597</b>

Nell'adottare l'IFRS 16, il Gruppo si è avvalso dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5(a) in relazione agli short-term lease.

Parimenti, il Gruppo si è avvalso dell'esenzione concessa dell'IFRS 16:5(b) concernente i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease non superano Euro 5.000, quando nuovi). I contratti per i quali è stata applicata l'esenzione ricadono principalmente all'interno della categoria computers, telefoni e tablet, stampanti ed altri dispositivi elettronici.

Per tali contratti l'introduzione dell'IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria del lease e del relativo diritto d'uso, ma i canoni di locazione sono rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 9 **“Prepayment Features with Negative Compensation”**. Tale documento specifica che gli strumenti che prevedono un rimborso anticipato potrebbero rispettare il test Solely Payments of Principal and Interest (“SPPI”) anche nel caso in cui la “reasonable additional compensation” da corrispondere in caso di rimborso anticipato sia una “negative compensation” per il soggetto finanziatore. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione **“Uncertainty over Income Tax Treatments (IFRIC Interpretation 23)”**. L'interpretazione affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. In particolare, l'Interpretazione richiede ad un'entità di analizzare gli uncertain tax treatments (individualmente o nel loro insieme, a seconda delle caratteristiche) assumendo sempre che l'autorità fiscale esamini la posizione fiscale in oggetto, avendo piena conoscenza di tutte le informazioni rilevanti. Nel caso in cui l'entità ritenga non probabile che l'autorità fiscale accetti il trattamento fiscale seguito, l'entità deve riflettere l'effetto dell'incertezza nella misurazione delle proprie imposte sul reddito correnti e differite. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1.

La nuova interpretazione è stata applicata dal 1° gennaio 2019. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti materiali sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento **“Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle”** che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 3 Business Combinations e IFRS 11 Joint Arrangements: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un business che rappresenta una joint operation, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale business. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
  - IAS 12 Income Taxes: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzati in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
  - IAS 23 Borrowing costs: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il qualifying asset di riferimento è già pronto per l'uso o per la vendita, gli stessi divengono parte dell'insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **“Plant Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)”**. Il documento chiarisce come un'entità debba rilevare una modifica (i.e. un curtailment o un settlement) di un piano a benefici definiti. Le modifiche richiedono all'entità di aggiornare le proprie ipotesi e rimisurare la passività o l'attività netta riveniente dal piano. Gli emendamenti chiariscono che dopo il verificarsi di tale evento, un'entità utilizzi ipotesi aggiornate per misurare il current service cost e gli interessi per il resto del periodo di riferimento successivo all'evento. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento **“Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)”**. Tale documento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'impairment, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

### **PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS E IFRIC OMOLGATI DALL'UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DAL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2019**

- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **“Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”**. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un

bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo. Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 Novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

- In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al **“References to the Conceptual Framework in IFRS Standards”**. L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.
- Lo IASB, in data 26 settembre 2019, ha pubblicato l'emendamento denominato **“Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform”**. Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le sudette deroghe. Le modifiche entrano in vigore dal 1 gennaio 2020, ma le società possono scegliere l'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono effetti sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

## 12.1 PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMologati DALL'UNIONE EUROPEA

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

- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **“Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)”**. Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l'emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input e un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine “capacità di creare output” con “capacità di contribuire alla creazione di output” per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L'emendamento ha inoltre introdotto un test (“concentration test”), opzionale, che permette di escludere la presenza di un business se il prezzo corrisposto è sostanzialmente riferibile ad una singola attività o gruppo di attività. Le modifiche si applicano a tutte le business combination e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020,

ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono effetti sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 17 – Insurance Contracts** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene. Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore. Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un General Model o una versione semplificata di questo, chiamato Premium Allocation Approach (“PAA”). Le principali caratteristiche del General Model sono:
  - le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
  - la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
  - le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
  - esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
  - il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
  - il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del General Model. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i claims in essere, che sono misurati con il General Model. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il claim. L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una discretionary participation feature (DPF). Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2021 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 – Financial Instruments e l'IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questo principio.

In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts** che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (“Rate Regulation Activities”) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo il Gruppo un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile

## 12.2 PRINCIPALI DECISIONI ASSUNTE NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI

Nell'effettuazione delle verifiche relative all'impairment degli assets, gli amministratori hanno aggiornato ove necessario le valutazioni degli investimenti immobiliari alla base anche del processo valutativo dei crediti ipotecari non performing.

Con riferimento al valore di avviamento iscritto in bilancio gli amministratori hanno proceduto ad operare il relativo impairment avendo conto, per Tokos Srl e Figerbiella Srl, rispettivamente, dell'entità della masse in consulenza ed amministrazione e, per Dimore Evolute S.r.l., dell'entità dei contratti di facility management in essere e ritenendo detto importo, al termine di tale analisi, pienamente recuperabile. .

## 12.3 PRINCIPALI FATTORI DI INCERTEZZA NELL'EFFETTUAZIONE DI STIME E CAMBIAMENTO NELLE STIME CONTABILI ED ERRORI.

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli amministratori l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime.

I principali dati congetturati si riferiscono alla valutazione del fair value delle attività, alla valutazione circa la presenza di perdite di valore delle attività - e fra queste, dell'avviamento - ai fondi rischi e oneri, al fondo svalutazione crediti ed altri fondi svalutazione, agli ammortamenti, ai benefici ai dipendenti e alle imposte. Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano essenzialmente il processo di valutazione dell'avviamento, degli immobili, delle partecipazioni e dei crediti. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti a conto economico o, ove previsto dai principi contabili, a patrimonio netto. I criteri di stima e di valutazione si basano sull'esperienza storica e su elementi quali le aspettative correlate alla ragionevole e concreta realizzazione di determinati eventi. In questo contesto si segnala come la situazione causata dall'attuale crisi economica e finanziaria ed in particolare delle difficoltà del mercato di riferimento in cui il Gruppo opera, abbia comportato la necessità di effettuare assunzioni, caratterizzate da incertezza, riguardanti l'andamento futuro, circostanza questa che non può escludere il concretizzarsi, nei prossimi esercizi, di risultati diversi da quanto stimato e che, quindi, potrebbero richiedere rettifiche anche significative, ad oggi ovviamente non stimabili né prevedibili, al valore contabile delle relative voci.

Inoltre, si segnala l'ulteriore incertezza che il progressivo diffondersi del contagio da COVID-19 genera nella valutazione degli scenari macroeconomici nazionali e internazionali, come commentato nella sezione 2.12. Pertanto, benché il COVID-19 sia un evento successivo c.d. non adjusting, è possibile che nei prossimi esercizi, al concretizzarsi di risultati diversi rispetto alle stime effettuate per il bilancio al 31 dicembre 2019, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori di bilancio oggetto di valutazione, tra i quali si evidenziano, per la rilevanza, le rimanenze immobiliari e gli investimenti immobiliari valutati al fair value. Al riguardo si evidenzia come sulla valutazione di tali investimenti potrà incidere sia un elemento quantitativo – dato, in ultima analisi, dalla riduzione dei prezzi di vendita dei beni in portafoglio a ragione della possibile contrazione della domanda – sia qualitativo e rappresentato da una modifica della domanda stessa che, a ragione degli accadimenti indotti dalla situazione descritta (vedi il lockdown) potrebbe portare a

preferire immobili con caratteristiche diverse da quelle sin qui maggiormente apprezzate quali, ad esempio, per le unità residenziali, l'esistenza di ampi balconi, di zone di disimpegno, di aree living più confortevoli ecc.

Se l'applicazione iniziale di un principio ha effetto sull'esercizio in corso o su quello precedente, tale effetto viene rilevato indicando il cambiamento derivante da eventuali disposizioni transitorie, la natura del cambiamento, la descrizione delle disposizioni transitorie, che possono avere effetto anche su esercizi futuri, nonché l'importo delle rettifiche relative ad esercizi antecedenti a quelli presentati. Se un cambiamento volontario di un principio ha effetto sull'esercizio corrente o precedente, tale effetto viene rilevato indicando la natura del cambiamento, le ragioni per l'adozione del nuovo principio e l'importo delle rettifiche relative ad esercizi antecedenti a quelli presentati.

Nel caso di un nuovo principio/interpretazione emesso ma non ancora in vigore vengono indicati il fatto, il possibile impatto, il titolo del principio/interpretazione, la data di entrata in vigore e la data di prima applicazione dello stesso. Il cambiamento di stime contabili prevede l'indicazione della natura e dell'impatto del cambiamento.

La rilevazione di errori contabili, infine, prevede l'indicazione della natura, dell'importo delle rettifiche e delle correzioni all'inizio del primo periodo di rendicontazione successivo alla rilevazione stessa.

## 12.4 GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI E STRUMENTI FINANZIARI

### **GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI**

Le attività del Gruppo Borgosesia sono esposte a tipologie di rischi finanziari, tra i quali i rischi di mercato (rischio di prezzo), il rischio di credito (in relazione sia ai rapporti commerciali con clienti sia alle attività di finanziamento), il rischio di liquidità (legato alla disponibilità di risorse finanziarie e all'accesso al mercato del credito) ed il rischio di tasso di interesse, diversificati per ogni singola società così come diversificate risultano essere le politiche adottate per prevenirli.

Borgosesia S.p.A. - e, più in generale, le società da questa controllate - non hanno fatto uso di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento all'attività di questa, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che ne connotano il "core-business".

In conformità con quanto richiesto dallo IAS 32 paragrafo 74 nella tabella sotto riportata sono fornite per gruppi di attività e passività e per anno di scadenza, le informazioni relative al rischio di tasso desunte dal bilancio al 31 dicembre 2019.

Tali informazioni sono ripartite su un arco temporale di 5 anni e sono distinte in base alla modalità di maturazione dei relativi interessi.

## GRUPPO BORGOSESIA – GESTIONE RISCHI FINANZIARI

31/12/2019 Gruppo Borgosesia

in Euro / 000	< 1 anno	>1<2	>2<3	>3<4	>4<5	>5	Totale
Fruttiferi							
<b>Tasso Fisso</b>							
Debiti verso banche	-802	-	-	-	-	-	-802
Titoli NPL			-4.766				-4.766
Prestiti obbligazionari			-23.299				-23.299
Debiti verso altri finanziatori	-595	-	-2.052	-	-	-	-2.647
<b>Tasso Variabile</b>							
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	0
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	0
Disponibilità liquide	5.258	-	-	-	-	-	5.258
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	0
<b>Infruttiferi</b>							
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	0
Altri crediti	-	-	-	-	-	-	0
Titoli per la negoziazione	749						749
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

Si segnala inoltre quanto segue:

- Rischio di credito: la massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo al 31 dicembre 2019 è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie rappresentate in bilancio.
- Rischio di liquidità: i due fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono da una parte le risorse generate/assorbite dalle attività operative e di investimento e, dall'altra, le caratteristiche di scadenza e rinnovo dei debiti e degli impegni finanziari.
- Rischio di tassi di interesse e di cambio: il Gruppo non è soggetto né al rischio di tasso di interesse né a quello di cambio ma potrebbe esserlo, con riferimento al primo, in relazione alle operazioni finanziarie di medio-lungo termine che dovessero essere contratte a tassi variabili.

### 12.5 ATTIVITÀ NON CORRENTI DESTINATE ALLA VENDITA (IFRS 5)

Un'attività non corrente è detenuta per la vendita se il suo valore di carico sarà recuperato principalmente attraverso una vendita anziché attraverso il suo utilizzo.

Affinché tale condizione sia soddisfatta l'attività deve essere immediatamente vendibile nelle sue condizioni attuali e la vendita deve essere considerata altamente probabile.

Le attività o i gruppi destinati alla cessione che sono classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico ed il valore di previsto realizzo meno i costi di vendita.

Le attività singole o incluse in un gruppo classificate come detenute per la vendita non vengono ammortizzate.

La presentazione in bilancio delle suddette attività prevede l'evidenza su una singola linea del conto economico degli utili e delle perdite al netto delle imposte conseguenti alla cessione. Parimenti le attività e le passività devono essere classificate su una riga separata dello Stato Patrimoniale.

Quando il Gruppo è coinvolto in un piano di dismissione che comporta la perdita di controllo di una partecipata, tutte le attività e passività della controllata devono essere riclassificate tra le attività destinate alla vendita, anche se dopo la cessione l'impresa deterrà ancora una quota partecipativa minoritaria nella controllata. Le quote minoritarie sono valutate al fair value alla data in cui si verifica la perdita del controllo rilevando i relativi effetti a conto economico secondo quanto previsto dai principi di riferimento.

## 12.6 INFORMATIVA DI SETTORE

Avuto conto del fatto che:(i) l'acquisto dei crediti non performing è strettamente ed unicamente connesso a quello dei beni immobili posti a garanzia degli stessi; (ii) che l'attività di valorizzazione immobiliare è quella che identifica il business del Gruppo e che (iii) le attività di gestione, consulenza ed amministrazione patrimoniale devono considerarsi del tutto secondarie, si ritiene che l'informativa espressa dal presente paragrafo non sia significativa per l'anno 2019.

## 13. NOTE ESPLICATIVE

### Nota 1: Immobilizzazioni immateriali

	Valore contabile lordo Periodo Corrente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Corrente	Valore contabile netto Periodo Corrente	Variazione area di consolidamento per effetto scissione	Valore contabile lordo Periodo Precedente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Precedente	Valore contabile netto Periodo Precedente
Avviamento	256	37	219	189	67	37	30
Brevetti, Marchi e Altri Diritti	25	23	3	3	7	7	0
Software	2	1	1	1			
Altre Attività Immateriali	21	4	16	4	14	2	12
<b>Totale</b>	<b>304</b>	<b>65</b>	<b>238</b>	<b>196</b>	<b>89</b>	<b>47</b>	<b>42</b>

Le immobilizzazioni immateriali includono il Goodwill derivante dal consolidamento delle controllate Figerbiella Srl (48 €/mgl), Tokos Srl (30 €/mgl) nonché quello iscritto nel bilancio separato di Dimore Evolute Srl in dipendenza del conferimento a questa, in passato, di uno specifico ramo d'azienda (140 €/mgl). Le variazioni rispetto al precedente esercizio sono per la più parte conseguenti alla variazione dell'area di consolidamento.

Tale Goodwill è considerato recuperabile sulla base delle evoluzioni operative prospettiche delle controllate stesse e del gruppo nel suo complesso.

La posta, per il residuo, accoglie il valore di software applicativi e di altre immobilizzazioni immateriali ammortizzate in un periodo di cinque esercizi

## Nota 2: Diritti d'uso

	Valore contabile lordo Periodo Corrente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Corrente	Valore contabile netto Periodo Corrente	Variazione area di consolidamento per effetto scissione	Valore contabile lordo Periodo Precedente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Precedente	Valore contabile netto Periodo Precedente
Diritti d'uso	701	127	574	40			
<b>Totale</b>	<b>701</b>	<b>127</b>	<b>574</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Trattasi della rilevazione, in conformità al principio contabile IFRS 16, del valore d'uso dei contratti di locazione, principalmente riferiti agli uffici di Milano, Torino e Vicenza. La variazione rispetto al precedente esercizio consegue all'applicazione del nuovo principio a far corso dal trascorso esercizio.

## Nota 3: Immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinari	Mobili e Attrezature	Altri immobili, impianti e macchinari	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
<b>B. Aumenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.1 Acquisti				0
<b>C. Diminuzioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.1 Vendite				0
C.2 Fondo Ammortamento	-6	0	-1	-7
C.3 Fondo Svalutazione				0
Variazione area di consolidamento per effetto scissione	0	0	34	35
<b>D. Valore netto finale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>35</b>

Trattasi delle immobilizzazioni materiali di pertinenza delle società del Gruppo, la più parte riferite a CdR Recovery RE, Dimore Evolute srl, Borgosesia Spa e Tokos Srl.

## Nota 4: Investimenti immobiliari

	Valore contabile lordo Periodo Corrente	Valore contabile lordo Periodo precedente
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>2.619</b>	<b>386</b>

Gli investimenti immobiliari sono valutati secondo il criterio del fair value così come disciplinato dal principio di riferimento IAS 40 “Investimenti Immobiliari” e si basa anche sulla valutazione resa dall’esperto indipendente Praxi Spa.

Tale voce accoglie gli immobili di proprietà del Gruppo, per la parte di questi il cui smobilizzo è ragionevolmente previsto in un arco temporale di medio periodo e la loro variazione rispetto al precedente esercizio è principalmente funzione della modifica dell’area di consolidamento.

La composizione di tale voce è desumibile dalla tabella sotto riportata nella quale viene dato conto anche del valore assegnato ai singoli investimenti nel precedente esercizio.

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Immobile Biella - sede	386	386
Biella	565	
Immobile Noviglio	347	
Appartamento Noviglio	374	
Terreni Colmurano	174	
Casa Colonica Trust	151	
Casa Abitazione Trust	225	
Terreni Edificabili Colmurano	375	
Terreni San Severino	23	
<b>TOTALE</b>	<b>2.619</b>	<b>386</b>

#### **Nota 5: Partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto**

	%	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Living the Future Srl	35%	1.400	
D.A. Capital SpA	10%	10	
Borgosesia 1873 Srl	50%	4	5
<b>TOTALE</b>		<b>1.414</b>	<b>5</b>

La posta ricomprende le partecipazioni in Living The Future Srl, a cui è riferita la proprietà di una importante area a destinazione residenziale in Lainate (MI), D.A. Capital SpA, società operante nel campo degli investimenti in special situation e basata nel centro Italia nonché in Borgosesia 1873 & Partners Srl, trust company allo stato inattiva,

L'incremento della voce è legato alla variazione dell'area di consolidamento.

#### **Nota 6: Altre partecipazioni**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano	0	
Terme dell'Aspio Srl	0	
Banca delle Marche SpA in Amministrazione Straordinaria	0	
Kronos Srl SpA	0	6.273
Lake Holding Srl	5.969	
Cosmo Seri Srl	1	
Advance SIM SpA	0	
<b>TOTALE</b>	<b>5.970</b>	<b>6.273</b>

Al 31 dicembre 2019 la partecipazione in Kronos SpA si azzera quale conseguenza dell'acquisizione del controllo intervenuta in data 23 luglio 2019 (si rimanda a quanto illustrato con riferimento all'accordo Bravo nella Relazione sulla Gestione). L'acquisizione del controllo in Kronos S.p.A. ricade nell'ambito di applicazione del principio IFRS 3 "Business Combinations" e corrisponde alla definizione di acquisizione del controllo per fasi. In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione precedentemente detenuta deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo

fair value alla data di acquisizione e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. L'avviamento derivante dall'acquisizione del controllo di un'impresa controllata deve essere determinato come sommatoria tra il prezzo corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio) e il fair value della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del fair value delle attività nette identificabili acquisite. Gli effetti contabili derivanti dall'applicazione del sopracitato principio sono stati l'iscrizione di un provento di Euro 0,47 milioni a conto economico.

La voce "Altre partecipazioni" si riferisce alla partecipazione in Lake Holding S.r.l., acquistata in funzione della modifica dell'area di consolidamento in seguito alla Scissione, che rappresenta un veicolo di investimento a cui è riferito un portafoglio immobiliare ubicato in Lombardia, comprendente tanto unità immobiliari già edificate che terreni suscettibili di valorizzazione. Per maggiori informazioni, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

#### Nota 7: Crediti finanziari non correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Vendor Loan Cosmo Seri oltre 12 m	629	0
Crediti cartolarizzati	3.845	0
Crediti per interessi maturati su crediti cartolarizzati	323	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.798</b>	<b>0</b>

La variazione della posta è integralmente connessa alla modifica dell'area di consolidamento.

La stessa comprende:

- il credito sorto nel 2018 nei confronti di Cosmo Seri Srl, all'atto della perdita del relativo controllo e per la quota di questo scadente oltre i 12 mesi successivi alla chiusura dell'esercizio, da estinguersi nel termine massimo di 144 mesi a far corso dal 1° gennaio 2019. Tale credito, fruttifero di interessi in ragione del 4% annuo, risulta garantito attraverso la costituzione in pegno dell'intero capitale della debitrice;
- il credito verso società controllate da Lake Holding S.r.l., valutato al fair value, oggetto di cartolarizzazione nell'ambito dell'operazione NPL Italian Opportunities ed il cui incasso, sulla base della transazione con queste stipulata, è previsto oltre la fine del prossimo esercizio;
- gli interessi maturati sul predetto credito in forza della citata transazione.

#### Nota 8: Altri crediti non correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Depositi cauzionali	25	0
Caparre prestate	26	0
Deposito cauzionale art. 115 TULPS	1	0
Credito per cessione partecipazione in Advance SIM	1.639	0
- di cui verso parti correlate	1.639	
<b>TOTALE</b>	<b>1.691</b>	<b>0</b>

Al netto di depositi cauzionali e caparre prestate a terzi, la voce è per lo più rappresentata dal credito derivante dalla vendita a taluni ex manager di Advance SIM SpA - il 15 novembre 2018 e quindi ben prima del commissariamento della stessa, intervenuto nel

luglio 2019 - di buona parte della partecipazione in questa detenuta ritendo avverata la condizione, apposta nel relativo contratto, di rilascio dell'apposito nulla osta da parte delle competenti autorità entro lo scorso 31 dicembre. Tale credito, esposto al netto di una svalutazione prudenziale di Euro 231 migliaia e degli interessi contrattualmente previsti, dovrà essere assolto entro il 2022 e ciò anche, sino a concorrenza dell'importo di Euro 1.371.019, mediante la permuta con strumenti finanziari quotati.

### Nota 9: Titoli disponibili per la vendita

	Periodo corrente	Periodo precedente
Altri Titoli	1	1
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

La posta ricomprende BTP con scadenza 1° novembre 2027 di nominali Euro 1.000, fruttanti un tasso annuo di interesse fisso del 6,5%. Tali titoli risultano vincolati in conformità alla normativa disciplinante l'esercizio dell'attività fiduciaria.

### Nota 10: Imposte differite

Al 31/12/2019 le imposte differite attive e passive risultano così dettagliate:

	Differenze temporanee periodo corrente	Effetto fiscale periodo corrente	Differenze temporanee periodo precedente	Effetto fiscale periodo precedente
Perdite pregresse	3.348	804		
Emolumenti non corrisposti	128	31		
Int.inded.eccedenza 30% ROL	0	0		
Eff.fiscale imm. conferiti CDR REcov.Re	2.250	645		
Acc.ti diversi e altre	269	65		
Adeguamento valore fiscale Living	678	163		
Effetti scritture IAS	3.597	1.003		
Altre differenze temporanee			115	32
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE</b>	<b>10.270</b>	<b>2.710</b>	<b>115</b>	<b>32</b>
Effetto su POC	863	207		-
Effetto su plusvalore da credito non performing	6.933	1.664		
Altri (utili assoc. partecipaz. + adeg.part)	4.918	1.180		
Effetti ias immobili	1.761	491		
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE</b>	<b>14.474</b>	<b>3.543</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Con riferimento ai crediti per imposte differite attive, si ritiene che esista una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali tali da assorbire le differenze temporanee e le perdite riportabili a nuovo nonché di realizzare gli immobili di pertinenza di CdR Recovery RE iscritti nel bilancio di questa ad un valore inferiore a quello fiscale, il tutto in armonia anche con le previsioni formulate nel Business Plan di Gruppo 2019-2022 approvato da ultimo dal Consiglio di Amministrazione in data 9 gennaio 2020.

## Nota 11: Investimenti immobiliari correnti

	Valore lordo anno corrente	Svalutazioni anno corrente	Valore Netto anno corrente	Variazione areadi consolidamento per effetto scissione	Valore lordo anno precedente	Svalutazioni anno precedente	Valore Netto - anno precedente
Investimenti Immobiliari	22.267	240	22.027	22.267	0	0	0
Costi di pre-operatività	20	0	20	20	0	0	0
Altre rimanenze	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>22.287</b>	<b>240</b>	<b>22.047</b>	<b>22.287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Gli investimenti immobiliari correnti sono valutati secondo il criterio del fair value così come disciplinato dal principio di riferimento IAS 40 “Investimenti Immobiliari” e ciò anche sulla base della valutazione resa dall’esperto indipendente Praxi Spa.

In tale voce sono riclassificati gli immobili di proprietà del Gruppo per la parte di questi il cui smobilizzo è ragionevolmente previsto in un arco temporale di breve periodo.

La composizione della posta - il cui incremento nell’esercizio consegue alla variazione del perimetro di consolidamento - è desumibile dal prospetto sotto riportato:

	<b>31/12/2019</b>
Albino	2.610
Empoli	550
Noviglio	20
Costi di pre operatività	11
Milano Via Cosenz	1
Milano, Via Cosenz (Loft Swicht And Data)	700
Milano Via Ravizza	1.784
Como	310
Milano Viale Certosa	2.150
Lattanzio	5.700
Biella, via Addis Abeba	19
Benna (BI), via Garibaldi	13
Biella, via don Luigi Sturzo	108
Gaglianico (BI), via Matteotti 129/G	365
Gaglianico (BI), via Italia	23
Coggiola (BI), località Cascina Vacchera	29
Trivero (BI), frazione Vico 21-22-24	39
Verrone (BI), strada Trossi 11	925
Alghero (SS), località Capo Caccia	700
Saronno (VA), zona stazione Saronno sud	1.720
Lainate - Arese (MI), viale Luraghi	4.150
Biella, piazza Vittorio Veneto 5	122
<b>TOTALE</b>	<b>22.047</b>

### Nota 12: Crediti commerciali correnti

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Crediti verso clienti terzi	1.088	537
<i>(di cui verso parti correlate)</i>	357	127
Crediti "pro soluto"	65	
<b>TOTALE</b>	<b>1.153</b>	<b>537</b>

I crediti verso clienti terzi conseguono all'ordinaria attività del Gruppo mentre quelli verso parti correlate, per la più parte, al contratto di facility management in passato stipulato con Abitare Smart soc.coop. in relazione ad un intervento immobiliare nel comune di Lainate (MI), di pertinenza di un patrimonio destinato istituito dalla committente ai sensi dell'articolo 2447 bis Codice Civile, finalizzato al recupero ed alla valorizzazione di aree non edificate attraverso la costruzione e la consegna di unità immobiliari a vocazione sociale. Tale intervento è venuto a concludersi nel trascorso esercizio ed il credito in commento verrà liquidato in quello in corso.

I crediti "Pro Soluto" rappresentano il prezzo corrisposto alla Banca di Credito Cooperativo di Cherasco a fronte dell'acquisto, avvenuto in data 21 dicembre 2012 e per tramite di "CdR Trust Unit Uno", di un pacchetto di crediti "non performing" di nominali 3.029 €/mgl. Gli stessi risultano avere a fine esercizio un nominale residuo di 2.884€/mgl e vengono esposti al netto di un fondo svalutativo di 2819 €/mgl stanziato a carico di precedenti esercizi.

Complessivamente il predetto fondo registra nell'esercizio le seguenti movimentazioni (€/mgl):

	Saldo periodo precedente	Accorpamenti nel periodo	Utilizzi nel periodo	Altri movimenti	Variazione area di consolidamento per effetto scissione	Saldo del periodo corrente
Fondo rischi su crediti verso terzi	0	0	0	0	0	0
Fondo rischi su crediti "Pro Soluto"	0	0	0	0	2.819	2.819
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.819</b>	<b>2.819</b>

### Nota 13: Crediti finanziari correnti

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Crediti verso terzi per finanziamenti	136	
Finanziamento Living the Future	104	
<i>(di cui verso parti correlate)</i>	104	
Crediti finanziari Non Performing Loan cartolarizzati	15.068	
Vendor loan Cosmo Seri (entro 12 m)	28	
Altri crediti finanziari Non Performing Loan	1.471	
<b>TOTALE</b>	<b>16.807</b>	<b>0</b>

Con riferimento alla posta che precede si precisa che:

- i crediti per finanziamenti a terzi sono dati da un finanziamento regolato al tasso fisso dell'8%, garantito da ipoteca di primo grado e con scadenza 30 settembre 2015, erogato a parte non correlata ed il cui recupero coattivo è attualmente in corso;

- i crediti verso Living the Future conseguono al sostegno finanziario prestato alla società collegata;
- i crediti finanziari Non Performing Loan risultano acquisiti nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities e valutati al fair value in base all'IFRS 9 avuto conto del valore degli investimenti immobiliari posti a garanzia degli stessi (Beni Cauzionali). Il loro incasso, anche attraverso la compensazione con i corrispettivi convenuti per l'acquisto dei Beni Cauzionali, è previsto entro la fine del corrente esercizio;
- il "Vendor Loan Cosmo Seri" rappresenta la quota a breve del credito verso Cosmo Seri S.r.l.;
- gli altri crediti finanziari Non Performing Loan a breve sono rappresentati dal fair value di quelli non performing acquistati nel corso dell'esercizio e, a differenza dei restanti sopra commentati, non oggetto di cartolarizzazione.

#### Nota 14: Titoli Disponibili per la negoziazione

	31/12/2019	31/12/2018
Strumenti finanziari serie A	0	0
Strumenti Finanziari Partecipativi	749	0
(di cui verso parti correlate)	749	
Gestioni patrimoniali	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>749</b>	<b>0</b>

La posta esprime il fair value degli Strumenti Finanziari Partecipativi emessi dalla Abitare Smart soc.coop. ai sensi degli articoli 2526 e 2346 6° comma del Codice Civile sottoscritti dal Gruppo per assicurare uno stabile appoggio finanziario alla cooperativa nell'ambito della collaborazione in passato con questa avviata - tesa al recupero di operazioni immobiliari non performing facendo ricorso al social housing - e nel cui contesto venne perfezionato un contratto di facility management la cui esecuzione è terminata nel trascorso esercizio.

#### Nota 15: Altri crediti

	31/12/2019	31/12/2018
Crediti Tributari	1.301	395
Anticipi per investimenti	48	
Altri crediti	1.182	28
(di cui verso correlate)	11	
Ratei e risconti attivi	38	
- di cui verso correlate	0	
<b>TOTALE</b>	<b>2.570</b>	<b>424</b>

I crediti tributari sono composti principalmente da acconti di imposte pagati nell'esercizio e da crediti IVA.

Nella voce "Anticipi per investimenti" si comprendono i costi di pre-operatività sostenuti in relazione ad una serie di investimenti mentre negli "Altri crediti" quelli di diversa natura, parte dei quali legati ad anticipi corrisposti a fornitori (Euro 215 migliaia) nell'ambito dell'ordinario processo produttivo e parte (Euro 847 migliaia) vantati verso debitori di pertinenza di Kronos SpA.

### Nota 16: Disponibilità liquide

	Periodo Corrente	Periodo Precedente
Cassa	9	3
Cassa Assegni	1	
Depositi bancari	5.249	1.144
Altre disponibilità liquide e mezzi equivalenti	0	
<b>Totale</b>	<b>5.259</b>	<b>1.147</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

### Nota 17: Patrimonio netto

Il patrimonio netto di Gruppo al 31/12/2019 ammonta a complessivi Euro 27.336

Il capitale sociale, pari ad Euro 9.896.380,07 risulta essere così composto:

(in euro)	31.12.2019		31.12.2018	
	n° azioni	Importo	n° azioni	Importo
Azioni ordinarie	45.129.621	9.710.751	12.043.507	8.988.858
Azioni di risparmio (non convertibili)	862.691	185.629	862.691	643.883
<b>TOTALE</b>	<b>45.992.312</b>	<b>9.896.380</b>	<b>12.906.198</b>	<b>9.632.740</b>

Si precisa come l'Assemblea straordinaria degli azionisti del 28 luglio 2017 ferma l'identica parità contabile per ogni categoria di azioni circolante, ha deliberato di convenzionalmente individuare, quanto a quelle di risparmio, in Euro 1,2 per ciascuna di queste il diritto prioritario di rimborso e di computo del relativo privilegio nella distribuzione di riserve.

#### Azioni proprie

Al 31 Dicembre 2019 la Società detiene direttamente, anche in dipendenza della Scissione, n. 7.842.747 azioni proprie, derivanti dalla somma algebrica fra:

- Le n. 2.496.239 azioni proprie detenute al 31 dicembre 2018 (pari, in allora, al 19,341% del capitale);
- Le n. 5.346.508 azioni, come detto, acquisite in forza della Scissione e pari al 11,62% del capitale alla fine dell'esercizio.

Il valore di carico delle stesse, rappresentanti il 17,052% del capitale post Scissione, risulta essere complessivamente pari ad Euro 8.676.264 e lo stesso è portato a diretto decremento delle poste del patrimonio netto.

## RISERVE

Si riporta qui di seguito un dettaglio della posta in rassegna:

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Riserva Legale	24	0
Riserva sovrapprezzo azioni	20.820	0
<b>Altre riserve</b>	<b>945</b>	<b>8.047</b>

Con riferimento alla tabella sopra riportata si evidenzia come:

- a)** la Riserva di sovrapprezzo non risulti liberamente disponibile non avendo quella legale raggiunto il limite di cui all'articolo 2430 del Codice Civile;
- b)** Le Altre riserve comprendono la riserva P.O.C. e altre riserve indisponibili al netto della riserva negativa dei costi sostenuti per la scissione

## Raccordo tra il Patrimonio Netto e il Risultato d'esercizio della Capogruppo e il Patrimonio Netto e il Risultato d'esercizio consolidati

Prospetto di raccordo tra il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato	<b>31.12.2019</b>
	Risultato Netto
<b>Saldi come da bilancio della Capogruppo</b>	<b>79</b>
Contabilizzazione del patrimonio netto e del risultato delle società controllate, al netto del valore delle partecipazioni e della quota di terzi	(703)
Eliminazione degli effetti di operazioni infragruppo	3.512
Effetti derivanti dall'omogeneizzazione dei criteri di valutazione all'interno del Gruppo, al netto degli effetti fiscali	(272)
Altre scritture	54
<b>TOTALE</b>	<b>2.670</b>
	Patrimonio Netto
	<b>25.473</b>
	284
	31
	712
	451
	<b>26.951</b>

## Nota 18: Prestiti obbligazionari

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Prestito Obbligazionario Convertibile 2015/2021	4.725	0
Prestito Obbligazionario Convertibile 2016/2022	4.563	0
Prestito Obbligazionario NPL 2016/2021 TV	1.323	0
PO NPL GLOBAL 5% 2017-2022	6.725	0
Jumbo 2018-2025 2,75%	5.962	0
<b>TOTALE</b>	<b>23.299</b>	<b>0</b>

Trattasi della valutazione operata in conformità ai principi contabili IAS/IFRS dei POC emessi nel 2015 e 2016 (di seguito, il primo, POC 2015, il secondo, POC 2016) nonché dei prestiti non convertibili NPL Italian Opportunities, NPL Global e Jumbo.

I POC, tutti di nominali massimi € 4.950.000 risultano divisi ciascuno in n. 49.500 obbligazioni al portatore del valore nominale di Euro 100 (Obbligazione) e fruttano agli Obbligazionisti un tasso di interesse del 6% annuo quanto al POC 2015 e del 5% quanto al POC 2016. Le Obbligazioni sono convertibili a scelta del portatore, in conformità e nei tempi previsti dai relativi regolamenti (Regolamenti) così come modificati in dipendenza della Scissione, in azioni BGS ordinarie (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.360 (duemila trecentosessanta) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue)

Obbligazioni presentate per la conversione). Il prestito “NPL Italian Opportunities” ha del pari un importo massimo di 4,95 mln , frutta un interesse annuo del 4% ed ha un valore di rimborso compreso fra 105 e 120 a seconda dell’andamento dell’omonima operazione di cartolarizzazione realizzata da CdR Securities, quello “NPL Global” ha un importo nominale di 7 €/mln e frutta un tasso di interesse del 5% annuo mentre quello Jumbo ha un importo nominale di 25 €/mln, risulta collocato alla fine dell’esercizio per 6,089 €/mln e frutta un tasso di interessi pari al 6,25%.

A garanzia del puntuale adempimento delle Obbligazioni costituenti il POC 2015, l’emittente ha assunto l’impegno di (i) utilizzare gli importi rinvenienti dalla sottoscrizione di questo, al netto di ogni connessa spesa e/o onere, per il finanziamento, di CdR Funding 2 Srl (ii) a costituire in pegno a favore degli Obbligazionisti il credito derivante dal predetto finanziamento (iii) a mantenere totalitaria, anche tramite società controllate, la partecipazione in tale veicolo ed a far sì che questo non assuma debiti di natura finanziaria nei confronti di terzi che non siano espressamente da questi dichiarati postergati nel loro soddisfacimento a tali finanziamenti. In relazione al POC 2016 l’emittente, sempre a garanzia dei portatori dei titoli, ha invece assunto l’impegno di realizzare, con le somme derivanti dalla sottoscrizione, investimenti core per il tramite di Figerbiella S.r.l. conferendo al contempo mandato irrevocabile alla stessa, nell’interesse dei bondholders, per procedere alla liquidazione degli assets fiduciariamente amministrati accreditando poi le somme così realizzate a favore di questi e ciò in presenza di un inadempimento rispetto alle previsioni del relativo regolamento. Garanzia sostanzialmente analoga assiste infine i portatori delle obbligazioni NPL Italian Opportunities e Jumbo. Le Obbligazioni convertibili risultano tutte quotate sul mercato AIM/Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana ed immesse nel sistema di gestione accentratata presso Monte Titoli Spa in regime di dematerializzazione mentre i prestiti “NPL Italian Opportunities”, “NPL Global” e “Jumbo” sono quotati presso il Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna. In forza dei vari regolamenti l’emittente si è riservata la facoltà di procedere all’estinzione anticipata di tali prestiti permettendo però in ogni caso ai portatori dei POC l’esercizio del diritto di conversione.

### Nota 19: Debiti finanziari

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Debito verso Crowdfunding	1.566	0
Debiti verso locatario IFRS16 oltre 12m	486	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.052</b>	<b>0</b>

Il Debito verso Crowdfunding rappresenta, per Euro 1.500 migliaia, l’importo delle partecipazioni sottoscritte in Elle Building Srl da un gruppo di investitori attraverso la piattaforma di crowdfunding gestita da Concrete Srl. Ancorché l’operazione si qualifichi di “equity crowdfunding”, l’esistenza di un’opzione call sulle predette partecipazioni spettante al Gruppo e la ferma volontà di questo di esercitarla alla scadenza del 31.03.2021 ha portato a rappresentare la stessa alla stregua di una di “lending crowdfunding” incrementando l’importo “mutuato”, pro rata temporis e al pari di un onere finanziario, in ragione del “premio” in forza di ciò dovuto alle controparti e con un effetto di Euro 66 migliaia a carico del conto economico dell’esercizio.

Il Debito verso locatario IFRS 16 rappresenta la quota ultrannuale della passività conseguente alla rappresentazione, secondo il richiamato principio contabile, dei contratti “passivi” di locazione, prevalentemente immobiliare, stipulati dal Gruppo.

**Nota 20: Altri debiti non correnti**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Debito vs AZ Partecipazioni Srl	40	0
( <i>di cui verso correlate</i> )	<i>40</i>	
Debito vs S&B Invest Srl	37	0
<b>TOTALE</b>	<b>76</b>	<b>0</b>

I debiti verso AZ Partecipazioni e verso S&B Invest conseguono a finanziamenti da queste concessi in passato a CdR (e trasferiti a BGS in forza della Scissione) ed infruttiferi di interessi.

**Nota 21: Fondi per il personale**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Fondo TFR	41	9
<b>Totale</b>	<b>41</b>	<b>9</b>

Trattasi del debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto a questi spettante e l'incremento dello stesso consegue alla Scissione.

**Nota 22: Fondi rischi ed oneri**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Fondo Rischi a fronte di operazioni di investimento	429	0
Fondo Rischi per contenziosi in essere	574	
<b>TOTALE</b>	<b>1.003</b>	<b>4</b>

I Fondi rischi a fronte di operazioni di investimento rappresentano oneri connessi ad eventi futuri ed incerti stimati in sede di perfezionamento delle singole operazioni e che ancora non si sono trasformati in passività vincolanti per il Gruppo quali, ad esempio, clausole di aggiustamento prezzo, di manleva, ecc:

I Fondi rischi per contenziosi in essere conseguono a giudizi (civili, fiscali, ecc.) instaurati a danni del Gruppo o ragionevolmente temuti ed il relativo importo rappresenta la miglior stima del connesso onere. Per una puntuale disamina in ordine ai giudizi in corso si rinvia al successivo paragrafo 1.15.

L'incremento dei predetti fondi è funzione della Scissione.

**Nota 23: Titoli NPL**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Titoli Alfa 7,5% (ABS)	4.766	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.766</b>	<b>0</b>

Trattasi dei titoli Alfa 7,5% (senior) emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities e sottoscritti da investitori istituzionali. Il rimborso degli strumenti in commento, privilegiato rispetto a quello delle altre categorie di titoli emessi

nell'ambito della predetta operazione e sottoscritti integralmente dal Gruppo, è comunque condizionato alla monetizzazione dei crediti e degli interventi immobiliari di pertinenza dell'operazione stessa.

#### Nota 24: Debiti verso banche correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Mutui passivi ipotecari	695	1
Conti corrente passivi	106	0
<b>TOTALE</b>	<b>802</b>	<b>1</b>

I conti correnti passivi sono per lo più rappresentati da quelli oggetto di accolto nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri Srl.

I mutui passivi ipotecari sono prevalentemente garantiti attraverso ipoteche iscritte su immobili acquisiti in passato all'esito delle operazioni Cosmo Seri, CdR Recovery RE e Dimore Evolute dandosi atto che le connesse passività, a prescindere dalla data di loro scadenza, sono considerate convenzionalmente esigibili entro la fine del successivo esercizio risultando tutti i beni cauzionali potenzialmente destinati alla vendita.

A tal riguardo, nel prospetto sotto riportato viene data indicazione dell'importo dei singoli mutui, della loro scadenza e dell'immobile su cui grava la relativa garanzia ipotecaria.

	Garanzia	Scadenza	Debito Residuo
Ipoteca su terreni Colmurano	210	2022	120
Ipoteca su immobile Milano via Carlo Ravizza	3.200	2026	508
ipoteca su immobile Noviglio	266	2024	67
<b>TOTALE</b>	<b>3.676.000</b>		<b>695</b>

#### Nota 25: Debiti finanziari

	31/12/2019	31/12/2018
Interessi su POC	502	
Interessi su titoli Alfa 7,5%	32	
Debiti verso locatario IFRS16 entro 12m	61	0
Debiti finanziari verso società controllanti ( <i>di cui verso correlate</i> )		1.235
<b>TOTALE</b>	<b>595</b>	<b>1.235</b>

La voce comprende:

- l'importo delle cedole relative ai vari prestiti obbligazionari, scadenti al 31/12/2019 ed addebitata per pari valuta nel corrente anno da parte della cassa incaricata;
- l'importo delle cedole in corso di maturazione alla chiusura dell'esercizio sui titoli serie Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities e sottoscritti da investitori terzi;
- la quota a breve della passività conseguente alla rappresentazione, secondo il principio contabile IFRS 16, dei contratti "passivi" di locazione immobiliare stipulati dal Gruppo.

Il decremento netto degli stessi consegue alla Scissione.

### Nota 26: Debiti commerciali correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Debiti commerciali verso terzi	1.445	1.057
<i>(di cui verso correlate)</i>	401	462
Acconti e Caparre da clienti	581	
<b>TOTALE</b>	<b>2.026</b>	<b>1.057</b>

I debiti commerciali conseguono al normale ciclo aziendale;

La voce “Acconti e caparre da clienti” consegue per massima parte al processo di commercializzazione degli interventi immobiliari in corso.

### Nota 27: Altri debiti correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Debiti diversi	1.279	130
<i>(di cui verso correlate)</i>	235	0
Debiti tributari	1.614	45
Debiti previdenziali e assistenziali	23	5
Ratei e risconti passivi	179	54
<b>TOTALE</b>	<b>3.097</b>	<b>235</b>

I “Debiti diversi” comprendono, tra gli altri, quello di Euro 463 migliaia sorto in passato nell’ambito dell’operazione di acquisto del controllo di CdR Recovery RE e di fatto rappresentato da un vendor loan infruttifero di interessi e con esigibilità condizionata al realizzo degli assets immobiliari di pertinenza della società e quello di Euro 370 migliaia per emolumenti da corrispondere agli amministratori delle varie società del Gruppo ed altri minori.

I ratei passivi (179 €/mgl) conseguono, per la massima parte agli oneri differiti relativi al personale dipendente (23 €/mgl) e a success fee riconosciuti sull'avanzamento lavori (100€/mgl) oltre all'imputazione di compensi pregressi relativi a amministratori (30 mgl); i risconti passivi (6 €/mgl) conseguono a canoni di locazione di competenza di esercizi futuri.

I debiti tributari comprendono, oltre a quelli correnti, quelli, più rilevanti, oggetto di accolto nell’ambito di operazioni di investimento e, ancora, conseguenti alla definizione di contenziosi tributari, questi ultimi per lo più derivanti dal consolidamento di Kronos SpA.

La variazione della posta è nel suo complesso riferibile a quella dell’area di consolidamento.

### Nota 28: Ricavi

	di cui verso parti correlate		di cui verso parti correlate	
	31/12/2019	%	31/12/2018	%
Ricavi diversi	177	1,23%	109	100,00%
( <i>di cui parti correlate</i> )			109	
Ricavi da vendite immobiliari (Milano, Via Cosenz)	6.872	47,89%		0,00%
Ricavi da vendite immobiliari (Milano, Viale Certosa)	5.878	40,96%		0,00%
Ricavi da vendite immobiliari (Miano, Via Ravizza)	440	3,07%		0,00%
Ricavi per affitti	102	0,71%		0,00%
Ricavi da consulenza finanziaria indipendente	502	3,49%		0,00%
Ricavi da servizi fiduciari	132	0,92%		0,00%
Ricavi vari	248	1,73%		0,00%
<b>TOTALE FATTURATO</b>	<b>14.351</b>	<b>100,00%</b>	<b>109</b>	<b>100,00%</b>

I ricavi dell'esercizio, per la più parte, conseguono alla dismissione di unità immobiliari nell'ambito di operazioni di investimento realizzate in passato ed il loro incremento è funzionale alla Scissione.

### Nota 29: Variazione delle rimanenze e costi per acquisto beni

	Periodo corrente	Periodo precedente
Variazione delle rimanenze	-5.904	0
Costi per acquisto di beni	-3.970	0
<b>TOTALE</b>	<b>-9.874</b>	<b>0</b>

La variazione delle rimanenze è funzione delle vendite di unità immobiliari realizzate nell'esercizio mentre i costi per l'acquisto di beni sono per la più parte rappresentati da quello per l'acquisto dell'immobile di Milano, Via Lattanzio e di beni impiegati nel processo produttivo.

### Nota 30: Costi per servizi

	Periodo corrente	Periodo precedente
Servizi industriali ed altri servizi	5.443	399
( <i>di cui parti correlate</i> )	443	30
Costi per godimento di terzi	85	5
( <i>di cui parti correlate</i> )	5	
<b>TOTALE</b>	<b>5.528</b>	<b>403</b>

I costi per l'acquisto di servizi sono per la più parte rappresentati da quelli di carattere industriale (Euro 3.235 migliaia) mentre i restanti comprendono, tra gli altri:

- i compensi spettanti ad amministratori e sindaci (685 €/mgl);
- consulenze commerciali (292 €/mgl)
- i compensi spettanti alla società di revisione (118 €/mgl);
- da quelli riconosciuti a Consob, Borsa Italiana, Nomad e Specialist (complessivi 107€/mgl);
- dai servizi contabili e fiscali e di assistenza nelle operazioni di investimento e finanziarie (185€/mgl)

- da quelli connessi ad altri servizi amministrativi e consulenze professionali (821€/mgl)
- In via più generale l'aumento dei costi per servizi è funzione della Scissione.

### Nota 31: Costi per il personale

	Periodo corrente	Periodo precedente
Salari e stipendi	324	55
<b>TOTALE</b>	<b>324</b>	<b>55</b>

L'incremento dei costi in rassegna è strettamente connesso alla Scissione.

### Nota 32: Altri proventi operativi

	31/12/2019	31/12/2018
Sopravvenienze attive	0	50
Proventizzazione Fondi	0	33
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>83</b>

### Nota 33: Altri costi operativi

	Periodo corrente	Periodo precedente
Bolli, tributi e imposte varie	9	0
Minusvalenze	77	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	221	40
<b>Altri oneri diversi</b>	<b>352</b>	<b>66</b>

Le sopravvenienze passive conseguono alla ordinaria operatività aziendale del Gruppo mentre gli "Altri oneri diversi" comprendono: imposte indirette quali IMU/TASI/TARI (104 €/mgl), costi per investimenti (70 €/mgl), imposte di bollo (18 €/mgl), vidimazione libri (6 €/mgl), imposte di registro (10 €/mgl), sanzioni e multe (11 €/mgl), altre imposte (27 €/mgl), quote associative (5 €/mgl), altre spese (101 €/mgl).

### Nota 34: Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli

	31/12/2019	31/12/2018
Svalutazione di partecipazioni	-337	0
Effetti PPA Kronos su Borgosesia	466	0
Adeguamento partecipazione Kronos	0	-194
Adeguamento strumenti finanziari in portafoglio	92	0
<b>TOTALE</b>	<b>221</b>	<b>-194</b>

La voce comprende gli adeguamenti, sulla base del rispettivo fair value, delle partecipazioni in società non oggetto di consolidamento integrale e dei titoli in portafoglio nonché il provento conseguente all'acquisto del controllo di Kronos SpA.

**Nota 35: Ammortamenti e svalutazioni**

	<b>Periodo corrente</b>	<b>Periodo precedente</b>
Ammortamenti	151	0
Svalutazioni	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>151</b>	<b>0</b>

**Nota 36: Rivalutazioni (svalutazioni) delle attività immobiliari**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Svalutazione interventi immobiliari	-352	
Rivalutazione interventi immobiliari	19	
<b>TOTALE</b>	<b>-333</b>	<b>0</b>

La voce accoglie gli adeguamenti di valore, anche sulla base della stima rassegnata dall'esperto indipendente Praxi Spa, del portafoglio immobiliare di pertinenza del Gruppo.

**Nota 37: Accantonamenti a fondi rischi**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Accantonamento f.do rischi	30	0
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

Trattasi dell'accantonamento effettuato nell'esercizio a fronte di un contenzioso tributario instauratosi in capo a CdR Funding.

**Nota 38: Proventi finanziari**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Interessi attivi su crediti cartolarizzati	323	0
Plusvalenze su incasso crediti cartolarizzati	33	0
Interessi attivi su dilazione crediti	24	0
Proventi accessori su dividendi esteri	30	0
-Rilascio di fondi nell'ambito di operazioni di investimento	868	0
Interessi attivi vari e altri proventi finanziari	21	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.300</b>	<b>0</b>

I "Proventi finanziari" comprendo, tra gli altri, quelli connessi alla maturazione di interessi su crediti cartolarizzati vantati nei confronti di società controllate da Lake Holding nonché quelli dipendenti dal venir meno, nell'ambito della medesima operazione, dell'impegno al ristoro di proventi a favore di taluni co-investitori.

### Nota 39: Oneri finanziari

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Interessi passivi PO	784	0
Interessi passivi POC	985	0
Interessi passivi titoli Alfa	218	0
Intessi passivi su mutui	106	0
Interessi passivi per rateizzazione cartelle esattoriali	7	0
Intessi passivi e altri oneri finanziari	26	0
Interessi passivi "lending" Crowdfunding	66	0
Interessi passivi IFRS16	19	0
Svalutazione credit finanziari	231	0
Interessi Passivi bancari	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.442</b>	<b>0</b>

La posta comprende gli interessi passivi e gli oneri accessori maturati nel corso dell'esercizio sulle varie esposizioni nonché, per Euro 231 migliaia, la svalutazione prudenziale apportata al credito rinveniente dalla vendita della partecipazione in Advance SIM SpA,

### Nota 40: Imposte sul reddito

	<b>Periodo corrente</b>	<b>Periodo precedente</b>
Imposte sul reddito	135	1
<b>TOTALE</b>	<b>135</b>	<b>1</b>

Per la movimentazione delle imposte anticipate e differite si rimanda alla Nota 10.

## 14. MISURAZIONE DEL FAIR VALUE

L'IFRS 13 stabilisce una gerarchia del fair value che classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per misurare il fair value. La gerarchia del fair value attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il fair value di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del fair value. In tali casi, la valutazione del fair value è classificata interamente nello stesso livello della gerarchia in cui è classificato l'input di più basso livello, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

I livelli utilizzati nella gerarchia sono:

- gli input di Livello 1: sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2: sono variabili diverse dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per le attività o per le passività;
- gli input di Livello 3: sono variabili non osservabili per le attività o per le passività.

Nella seguente tabella sono riepilogate le informazioni relativamente alle attività e passività finanziarie valutate al fair value con particolare riferimento alle tecniche di valutazione e relativi input utilizzati:

Attività/passività valutate al fair value (Euro migliaia)	Fair Value		Livello gerarchia	Tecnica di valutazione e input significativi	Input significativi non osservabili	Relazione tra input significativi non osservabili e fair value
	31.12.2019	31.12.2018		Patrimonio netto contabile di Gruppo		
Titoli disponibili alla vendita	1	1	Livello 1 (ricorrente)	Quotazione di Borsa	N/A	N/A
Strumenti finanziari "A"	0	656	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri del Patrimonio destinato "Lainate"	N/A	N/A
Strumenti finanziari partecipativi	749	414	Livello 3 (ricorrente)	Patrimonio netto rettificato di Abitare Smart	N/A	N/A
Passività per strumenti finanziari	0	-635	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri derivanti dalla partecipazione in CdR Replay S.r.l./ Patrimonio netto contabile di Borgosesia S.p.A.	Stima dei flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il fair value degli strumenti finanziari
Attività per strumenti finanziari	0	0	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri derivanti dalla partecipazione in CdR Replay S.r.l./ Patrimonio netto contabile di Borgosesia S.p.A.	Stima dei flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il fair value degli strumenti finanziari
Titoli detenuti alla negoziazione	0	0	Livello 1 (ricorrente)	Quotazione di Borsa	N/A	N/A

La seguente tabella evidenzia la gerarchia del fair value delle Attività e Passività finanziarie che sono misurate al fair value al 31.12.2019:

	Note	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Titoli disponibili per la vendita	0	1	0	0	1
Titoli disponibili per la negoziazione	0	0	0	749	749
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>749</b>	<b>750</b>
Strumenti finanziari	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La tabella seguente riepiloga la riconciliazione delle valutazioni del livello 3 del Fair value:

<b>dati in €/mgl</b>	<b>Strumenti finanziari</b>
Saldo di apertura al 01.01.2019	437
Rimborsati	221
Utili/Perdite:	
- <i>nel conto economico</i>	92
- <i>tra le altre componenti del conto economico complessivo</i>	0
<b>Saldo chiusura al 31.12.2019</b>	<b>750</b>

## 15. IMPEGNI E RISCHI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

<b>€ / 000</b>	<b>Periodo corrente</b>	<b>Periodo precedente Gruppo CDR</b>
Impegni assunti dall'Impresa	53.286	69.423
Beni dell'impresa presso terzi	1	1
Fidejussioni rilasciate	8.372	5.202
<b>TOTALE</b>	<b>61.659</b>	<b>74.627</b>

Il sistema improprio dei beni accoglie il valore dei titoli vincolati a mente del R.D. 531/1940 e della legge 1966/1939.

Al sistema improprio degli impegni sono invece riferite le attività fiduciariamente amministrate dandosi atto che la “massa fiduciaria” comprende funzionalmente anche quella dipendente dal ruolo di trustee ricoperto.

Le fidejussioni rilasciate e le coobligazioni assunte attengono:

- per € 1.137 migliaia a fideiussioni prestate a terzi a cui il Gruppo (in dipendenza dell'acquisto del controllo di Kronos) è subentrato;
- per € 4.997 migliaia ad impegni al subentro in contratti di locazione finanziaria immobiliare a cui il Gruppo (in dipendenza dell'acquisto del controllo di Kronos) è subentrato;
- per € 2.238 migliaia a coobbligazioni assicurative assunte nell'interesse di Abitare Smart (734 €/mgl), Dimore Evolute (318 €/mgl) ed Elle Building (1.186 €/mgl).

Quanto ai rischi connessi ai contenziosi in essere si evidenzia quanto segue:

- a)** Borgosesia Gestioni SGR SpA (e per essa Kronos SpA, che risulta essersi in passato accollata la relativa passività potenziale) risulta convenuta in un giudizio volto ad accertare il diritto di un terzo a vedersi da questa liquidato l'importo di Euro 111 migliaia a titolo di commissioni per la segnalazione di alcuni investitori. La società, costituitasi in giudizio, ha contestato integralmente la pretesa. Ad oggi il relativo giudizio è ancora in corso ed in relazione allo stesso risulta comunque stanziato un fondo rischi di 100 €/mgl.
- b)** Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione risulta inoltre essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzata da Banca del Fucino SpA - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno assolutamente da questa patito a ragione della liquidazione del fondo mediante l'assegnazione in natura di assets direttamente al quotista debitore. Detta richiesta è ritenuta ad oggi palesemente infondata - risultando peraltro la modalità di liquidazione del fondo preventivamente notificata alla banca senza che questa abbia eccepito nulla in merito - se

non strumentale tant'è che la SGR ha promosso in via preventiva un giudizio nei confronti della Banca del Fucino e dell'ex quotista diretto ad ottenere l'accertamento dell'assenza di qualsiasi debito e/o obbligazione in capo alla stessa. Banca del Fucino si è costituita in giudizio con propria comparsa di costituzione e risposta del 20 luglio 2018 nella quale, tra le altre, ha formulato una domanda riconvenzionale nei confronti della SGR al pagamento in solido col quotista della somma di Euro 3.8 milioni oltre interessi e spese e con richiesta di ingiunzione di pagamento della predetta somma ai sensi dell'articolo 186 bis, ovvero dell'articolo 186 ter c.p.c. Il giudizio risulta tuttora in corso e la prossima udienza, per la precisazione delle conclusioni, è fissata al 25 gennaio 2021. Si evidenzia peraltro come la SGR, alla luce delle pretese avanzate da Banca del Fucino, abbia richiesto a carico dell'ex quotista il sequestro conservativo di tutti i beni assegnatigli in sede di liquidazione del fondo e ciò anche in dipendenza della dichiarazione di manleva da quest'ultimo rilasciata in passato dalla SGR. A seguito della fissazione, al 31 luglio 2018, dell'udienza di comparizione delle parti innanzi al Giudice adito e della rituale notifica del relativo provvedimento, è stato raggiunto un accordo col convenuto che ha assunto l'impegno di costituire - e far costituire anche dai restanti ex quotisti - idonea garanzia reale sulla pressoché totalità dei beni oggetto al tempo di assegnazione da parte del fondo e, comunque su tutti quelli a cui, in tale sede, era stato attribuito un qualche valore venale. L'ex quotista ha quindi puntualmente assolto all'impegno come sopra assunto che, peraltro, prevede, a discrezione della SGR, la facoltà di questa di cedere a Banca del Fucino la garanzia ottenuta. A fronte di tale contenzioso risulta stanziato al fondo rischi la somma di 12 €/mgl. a copertura delle sole spese legali stimate.

- c)** Borgosesia Gestioni SGR, in proprio e quale società di gestione del cessato Fondo Gioiello, risulta ancora convenuta in un giudizio promosso da Tristan Capital Partners LLP, quale gestore del Fondo European Property Investor Special Opportunities 3 LP in forza di citazione notificata nel giugno scorso. La società attrice, in particolare, richiede che la SGR sia condannata a risarcirle tutti i danni cagionati alla stessa in dipendenza dell'asserita responsabilità precontrattuale discendente dalla mancata vendita del complesso immobiliare sito in Fiano Romano, di pertinenza del fondo gestito, e ciò nonostante le lunghe trattative intercorse tra le parti. La richiesta attrice è quantificata in Euro 787 migliaia di cui Euro 300 migliaia a titolo di risarcimento del danno da perdita di chance. La SGR nei termini di rito si è costituita in giudizio contestando l'an ed il quantum della pretesa fermo restando che, nelle more dell'esito di questo, la stessa ha già provveduto a sospendere l'erogazione, a favore degli ex quotisti (tra i quali la stessa Capogruppo), della somma di Euro 250 migliaia costituita in escrow account presso un istituto di credito a garanzia, appunto, di possibili sopravvenienze connesse al fondo. Si segnala peraltro come l'attrice abbia da ultimo convenuto in giudizio gli stessi ex quotisti del fondo e ciò in qualità di beneficiari del riparto finale delle disponibilità dello stesso. A fronte di tale contenzioso risulta stanziato da Kronos SpA (accollataria in passato della relativa passività potenziale) un fondo rischi di 175 €/mgl.
- d)** Kronos SpA (che risulta essersi in passato accollata la relativa passività potenziale originata in capo alla Capogruppo) risulta convenuta in un giudizio volto a vedere condannata la stessa alla realizzazione di un tratto stradale al servizio di un immobile in precedenza ceduto. Il petitum della vertenza, radicata presso il tribunale di Firenze, è stimato in 382 €/mgl. A fronte di tale contenzioso risulta stanziato un fondo rischi di 250 €/mgl.
- e)** Figerbiella S.r.l., in qualità di trustee del Trust Liquidazione Cosmo Seri è parte di un contenzioso tributario instaurato dall'Agenzia Entrate, ufficio di Macerata. Il relativo giudizio, dopo la soccombenza in 1° grado dell'Amministrazione Finanziaria, è attualmente radicato presso la Commissione Tributaria Regionale di Ancona. La vertenza attiene al trattamento

fiscale dell'atto di apporto al Trust, e il relativo valore è pari ad Euro 59.493,75. Sulla base dei più recenti indirizzi giurisprudenziali in materia (Cass. civ. Sez. V, 12-09-2019, n. 22754, Cass. civ. Sez. V, 17-07-2019, n. 19167, Cass. civ. Sez. V, 07-06-2019, n. 15453, Cass. civ. Sez. V, 07-06-2019, n. 15455) che escludono l'assoggettamento all'imposta sulle donazioni degli atti di apporto ai Trust, così come sostenuto da Figerbiella S.r.l. nel giudizio di primo grado, in relazione al predetto contenzioso non risulta effettuato alcun accantonamento al fondo rischi.

f) CdR Funding S.r.l. risulta destinataria di un avviso di accertamento fatto notificare dall'Agenzia delle Entrate, ufficio di Biella, con il quale viene disconosciuto il diritto alla detrazione di IVA assolta sugli acquisti riguardanti l'annualità 2014 per Euro 121.000, oltre a sanzioni per Euro 136.351 e interessi per Euro 19.635. A fronte della medesima contestazione sono inoltre stati notificati avvisi relativi all'annualità 2015 per Euro 879 a titolo di imposta, oltre a sanzioni per Euro 989 e interessi per Euro 114 e all'annualità 2016 per Euro 1.493 a titolo di imposta, oltre a sanzioni per Euro 1.680 e interessi per Euro 142. La società ha impugnato i predetti avvisi ed a fronte di questi, avuto conto del rischio di soccombenza stimato, ha stanziato l'importo di 30 €/mgl al fondo rischi.

## 16. INFORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE EROGAZIONI PUBBLICHE

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che nessuna società del Gruppo ha beneficiato nell'esercizio di aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato. Borgosesia SpA ha peraltro beneficiato dello sgravio di contributi INPS per un totale di Euro 8 migliaia.

## 17. UTILE PER AZIONE

L'utile base per azione è stato calcolato su tutte le tipologie di azioni in essere al 31 dicembre 2019, in base ai privilegi di distruzione previsti dallo statuto in vigore a tale data. Ricordato che alla chiusura dell'esercizio non vi sono strumenti e/o diritti che possono avere effetti diluitivi l'utile per azione è desumibile dalla tabella sotto riportata:

(in euro)	Gen.- Dic. 2019	Gen.- Dic. 2018
Risultato netto di gruppo	2.669.785	-565.163
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	3.947.377	-566.426
Utile/(perdita) spettante agli azionisti ordinari	2.491.328	-527.386
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	3.683.522	-528.564
Utile/(perdita) spettante agli azionisti di risparmio	178.457	-37.777
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	263.855	-37.862
Numero medio ponderato azioni ordinarie in circolazione	12.043.507	12.043.507
Numero medio ponderato azioni di risparmio in circolazione	862.691	862.691
RISULTATO BASE E DILUITO PER AZIONE ORDINARIA	0,207	-0,044
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	0,306	-0,044
<b>RISULTATO BASE E DILUITO PER AZIONE DI RISPARMIO</b>	<b>0,207</b>	<b>-0,044</b>
di cui derivante da risultato delle attività operative	0,306	-0,044

## 18. ALTRE INFORMAZIONI

### 18.1 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. nella riunione del 30 novembre 2010, in ottemperanza alle disposizioni portate dall'articolo 2391 bis del c.c., del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera n.17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17289 del 23 giugno 2010, nonché dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate adottato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A., ha approvato la **Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate**.

Tale Regolamento, volto a individuare i principi e le procedure a cui la società si attiene al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate dalla Società è prelevabile e consultabile sul sito [www.borgosesiaspa.com](http://www.borgosesiaspa.com) (Sezione Governance).

Ciò premesso, le operazioni perfezionate in corso d'anno con parti correlate e tali al termine dello stesso, su base consolidata, sono desumibili dal prospetto di seguito riportato:

	Crediti commerciali	Titoli detenuti per la negoziazione	Altri crediti non correnti	Crediti finanziari correnti	Altri crediti correnti	Debiti commerciali	Altri debiti non correnti
Abitare Smart	272	749	0	0	0	0	0
Living the future	0	0	0	0	0	0	0
Euthalia Sas	0	0	0	0	0	3	0
Andrea Zanelli e sue parti correlate	0	0	0	0	0	0	40
Girardi Mauro	0	0	0	0	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	11	0	0	0	0	369	0
Living the future	0	0	0	104	0	0	0
Soci Advance Sim Spa	85	0	1.639	0		0	0
Advance SIM Spa	0	0	0	0	11	29	0
<b>Totale parti correlate</b>	<b>368</b>	<b>749</b>	<b>1.639</b>	<b>104</b>	<b>11</b>	<b>401</b>	<b>40</b>
Totale complessivo	1.153	751	1.691	16.807	2.570	2.026	76
%	<b>32%</b>	<b>100%</b>	<b>97%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>52%</b>

	Altri debiti correnti	Ricavi	Costi per servizi	Costi per god. beni terzi	Rettifiche di valore di partecipazioni	Proventi finanziari	oneri finanziari
Abitare Smart	0	0	0	0	0	0	0
Living the future	0	0	0	0	92	0	0
Euthalia Sas	0	0	0	2	0	0	0
Andrea Zanelli e sue parti correlate	17	0	8	0	0	0	0
Girardi Mauro	177	0	250	0	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	42	0	185	0	0	0	0
Living the future	0	0	0	0	0	0	0
Soci Advance SIM Spa	0	0	0	0	0	0	0
Advance SIM Spa	0	0	0	3	-243	0	0
<b>Totale parti correlate</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>443</b>	<b>5</b>	<b>-151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Totale complessivo	3.097	14.351	5.443	85	221	1.300	2.442
%	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>-68%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### Rendiconto finanziario consolidato

(in migliaia di euro)	Bilancio Consolidato (Euro/000)	Bilancio Consolidato (Euro/000)	di cui Parti Correlate (Euro/000)	di cui Parti Correlate (Euro/000)
	Gen 19 - Dic. 19	Gen 18 - Dic. 18	Gen 19 - Dic. 19	Gen 18 - Dic. 18
Attività operativa				
<b>Risultato Consolidato</b>	<b>2.670</b>	<b>-565</b>	<b>-600</b>	<b>-116</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	181	197		
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)	399	0		
Effetto di riallineamento partecipazioni	10	0		
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	0	0	151	194
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	333	0		
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	-6.413	0		
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	1.011	-33		
Variazione imposte differite/anticipate	865	-37		
Variazione del capitale d'esercizio:	0	0		
- Investimenti immobiliari non correnti	-22.047	0		
- Crediti commerciali e altri crediti	-4.453	-611	-1.891	106
- Debiti commerciali e altri debiti	3.907	597	214	134
<b>Cash flow dell'attività operativa</b>	<b>-23.536</b>	<b>-452</b>	<b>-2.126</b>	<b>318</b>

(in migliaia di euro)	Bilancio Consolidato (Euro/000)	Bilancio Consolidato (Euro/000)	di cui Parti Correlate (Euro/000)	di cui Parti Correlate (Euro/000)
	Gen 19 - Dic. 19	Gen 18 - Dic. 18	Gen 19 - Dic. 19	Gen 18 - Dic. 18
<b>Attività di investimento</b>				
Investimenti netti in immobilizzazioni Immateriali	-952	-42		
Investimenti netti in immobilizzazioni Materiali	-28	-7		
Variazione netta investimenti immobiliari	-2.566	0		
Variazione netta crediti finanziari e titoli	-15.941	0	-853	0
Partecipazioni	-1.116	-5	-1.106	-5
<b>Cash flow dell'attività di investimento</b>	<b>-20.602</b>	<b>-54</b>	<b>-1.959</b>	<b>-5</b>
<b>Attività di finanziamento</b>				
Aumento/Riduzione capitale sociale	263	0		
Riserva versamenti c/capitale	0	0		
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	0	0		
Dividendi distribuiti	0	0		
Altre variazioni	17.725	323		
Variazione area consolidamento		0		
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	385	0		
Strumenti finanziari		0		
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	2.213	955	-1.235	955
Prestiti obbligazionari	22.899	0		
Emissione titoli Alfa 7,5%	4.766	0		
<b>Cash flow attività di finanziamento</b>	<b>48.251</b>	<b>1.278</b>	<b>-1.235</b>	<b>955</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>4.112</b>	<b>772</b>	<b>-5.320</b>	<b>1.268</b>

## 18.2 CORRISPETTIVI RICONOSCIUTI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE, COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI DI BORGOSESIA SPA

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'articolo 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

(in Euro puntuali)	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio
Revisione contabile	Capogruppo-Borgosesia S.p.A.	93.257
	Società controllate	37.152
Servizi di attestazione	Capogruppo-Borgosesia S.p.A.	50.000
	Società controllate	-
Altri servizi	Capogruppo-Borgosesia S.p.A.	-
	Società controllate	-
<b>Totale</b>		<b>180.409</b>

## COMPENSI BORGOSESIA S.P.A.

(Importi in Euro)

Soggetto	Cariche	Durata	anno 2019
Girardi Mauro (1)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Baj Emanuela (1)	Consigliere Indipendente	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Tua Gabriella (1)	Consigliere	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Zanelli Andrea (1)	Consigliere	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Genoni Matteo (1)	Consigliere	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Schiffer Davide (1)	Consigliere	31/01/19 - bil. 2020	6.000
Picchi Nicla (1)	Consigliere Indipendente	25/07/19 - bil. 2020	2.500
Rampinelli Rota Bartolomeo (1)	Consigliere	25/07/19 - bil. 2020	2.500
Sala Franco (1)	Consigliere	26/02/2018 - 31/01/19	500
Galmarini Sabrina (1)	Consigliere Indipendente	26/02/2018 - 12/07/19	3.000
Pierazzi Luca (1)	Consigliere	26/02/2018 - 15/07/19	3.000
<b>Totale Consiglio di Amministrazione</b>			<b>47.500</b>
Nadasi Alessandro (2)	Presidente del Collegio Sindacale	27/06/19 - bil. 2021	10.714
Flamingo Irene (3)	Sindaco effettivo	27/06/19 - bil. 2021	3.571
Foglio Bonda Andrea (3)	Sindaco effettivo	27/06/19 - bil. 2021	3.571
Barni Stefano Mauro (4)	Sindaco effettivo	06/09/2016 - bil. 2018	3.571
Sanesi Silvia (4)	Sindaco effettivo	06/09/2016 - bil. 2018	3.571
<b>Totale Collegio Sindacale</b>			<b>25.000</b>
Petrera Michele(5)	Rappresentante comune azionisti di risparmio	27/06/2018 - bil. 2020	12.000
<b>Totale Rappresentante azionisti di Risparmio</b>			

(1) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 22/12/2017 - 6.000 annui, percepito proporzionalmente al periodo di copertura della carica

(2) Compenso composta da (i) quanto determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 06/09/2016 percepito sino al 27/06/19 e da (ii) quanto determinato con delibera dell'Assemblea tenutasi in pari data che ha provveduto alla nomina del nuovo Collegio Sindacale confermando nella carica di Presidente il dott. Nadasi.

(3) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 27/06/19

(4) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 06/09/16

(5) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti Risparmio del 27/06/2018 - 12.000 annui

Si precisa inoltre che i membri del Collegio dei Liquidatori diversi dal Presidente, in carica sino al 25 febbraio 2018, hanno rinunciato al compenso loro spettante a far corso dal 12 dicembre 2017.

### 18.3 FATTI DI RILEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

- In data **9 gennaio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA, nella prima seduta tenutasi dopo il perfezionamento della Scissione ha dato avvio al piano industriale 2022 che, tra l'altro, prevede: a) L'acquisto, per 24 milioni, di nuovi assets, prevalentemente immobiliari, destinati ad una successiva valorizzazione attraverso ulteriori investimenti nonché interventi di completamento di quelli già in portafoglio per 9,4 milioni; b) Lo smobilizzo di investimenti già realizzati, o che lo saranno nell'arco di piano, per 64 milioni; c) Il conseguimento, nell'ultimo anno, di un margine lordo delle attività operative di 8,9 milioni, di un Ebitda e di un Ebt compresi, rispettivamente, fra 6,6 e 7,3 milioni e fra 5,3 e 6,1 milioni. La strategia a tal fine messa a punto prevede di concentrare l'operatività del

Gruppo Borgosesia non solo nell'investimento in assets non performing ed alternativi in genere - immobiliari e non - ma anche nella loro gestione per conto di terzi investitori dando a tal fine impulso, tra le altre, alle attività di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. - non escludendo peraltro l'ingresso nel capitale di tale società, al fine di accelerarne il processo di sviluppo, di partner strategici - di cartolarizzazione e di direct equity, queste ultime destinate a creare un diretto collegamento, nell'ambito di veicoli societari dedicati, tra uno o più investitori e singoli assets target.

- Nella stessa seduta il Cda ha deliberato: (i) di dar corso ad un processo di riassetto della struttura societaria riferendo il controllo di tutti gli investimenti nel settore immobiliare a Cdr Recovery RE (che assumerà la denominazione di Borgosesia Real Estate) e dei restanti, oltre che delle singole "società prodotto" (fiduciaria, SGR, "veicolo130" ecc.) a Non Performing Asset (che, a sua volta, assumerà la denominazione di Borgosesia Alternative ); (ii) di dare corso, nell'ambito delle attività di direct equity sopra richiamate, alla costituzione di BGS Club Spac, prima "multi spac" dedicata agli investimenti alternativi in special situation; (iii) di istituire il comitato "nomine e remunerazioni" in persona delle Avvocatesse Nicla Picchi Emanuela Bay nonché quello "investimenti" in persona dei consiglieri Andrea Zanelli, Davide Schiffer e Mauro Girardi; (iv) di avanzare alle competenti autorità, in qualità di "assuntore" e nell'ambito dell'attività di investimento in assets alternativi di natura mobiliare, una proposta di concordato liquidatorio, ai sensi dell'articolo 93 del Testo Unico Bancario, aente ad oggetto Advance SIM; (v) l'apertura per un importo massimo di euro 2,5 milioni, del Terzo Periodo di sottoscrizione del prestito obbligazionario denominato "JUMBO 2018-2024 6,25%", Codice ISIN IT0005347171 sottoscritte alla data della presente Relazione per Euro 1.740.000.
- In data **20 gennaio** Borgosesia SpA ha raggiunto un accordo per il rilievo da un terzo di una litigation del valore massimo di 6,1 mln. aente ad oggetto la causa di opposizione al provvedimento di esclusione di questo dallo stato passivo di Advance SIM. Lo stesso, propedeutico alla proposizione della relativa proposta di concordato, prevede l'acquisto dalla controparte, in più riprese, di un portafoglio titoli di massimi circa 5,5 milioni di valore nominale e ciò a fronte di un corrispettivo di massimi circa 3,8 milioni. Tale portafoglio risultava comprendere anche obbligazioni convertibili '22 - 5% al tempo emesse da CdR Advance Capital SpA che, in pari data, Borgosesia ha rilevato, per un nominale di 1,1 milioni ed al prezzo unitario di 98,5, disponendone l'annullamento contestuale
- in data **27 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. ha tra l'altro deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti di risparmio per discutere e deliberare in ordine alla Proposta di conversione delle azioni di risparmio in azioni ordinarie al seguente valore di concambio: 3 azioni ordinarie ogni 2 azioni di risparmio. Considerazioni e definitive valutazioni. Formulazione di eventuali diverse proposte da avanzare alla società. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito di un processo di razionalizzazione della struttura societaria del Gruppo, ha deliberato di avanzare agli azionisti di minoranza di Kronos S.p.A., su base volontaria, una proposta di scambio delle rispettive azioni con quelle ordinarie proprie e ciò sulla base di un rapporto di concambio di 2 azioni Borgosesia ogni 3 azioni Kronos.
- In data **4 marzo** il Gruppo ha perfezionato attraverso MI.BI. Investimenti Srl - società neo costituita ed integralmente controllata - l'acquisto di un immobile residenziale sito in Milano, all'interno dell'area C, verso un corrispettivo di 1,7 milioni assolto, quanto a 1,5 milioni, mediante compensazione col credito acquistato in precedenza e garantito da ipoteca sull'immobile stesso
- In data **5 marzo** il Gruppo, attraverso la neocostituita ed integralmente controllata Doria

S.r.l., ha perfezionato l'acquisto di un immobile a Roma EUR, da destinarsi ad una successiva valorizzazione residenziale, per un investimento pari a 4 milioni di euro assolto, quanto ad Euro 3,5 milioni, mediante compensazione con crediti, prevalentemente garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso immobile acquistati in precedenza;

- In data **7 aprile** l'assemblea degli azionisti di Borgosesia SpA, ha approvato la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale al tempo conferito a Crowe AS S.p.A deliberando contestualmente di affidare lo stesso, per gli esercizi dal 2019 al 2027, a Deloitte & Touche S.p.A. Nella medesima seduta l'assemblea ha altresì confermato gli Avvocati Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota, in precedenza cooptati, nella carica di Consiglieri di Amministrazione;
- In data **22 aprile** Borgosesia SpA ha concluso un accordo per l'acquisto del 100% di Lake Holding, veicolo di investimento in cui la società già deteneva una partecipazione pari al 5% alla quale risultavano collegati una serie di diritti tra cui quello di beneficiare del 51% degli utili e del patrimonio netto di liquidazione. Lake Holding controlla, attraverso società interessate da un processo di turnaround, un portafoglio composto da due aree principali denominate Altolago e Multipla su cui sono previste successive valorizzazioni, alle quali si aggiungono unità immobiliari già edificate che saranno successivamente oggetto di vendita. Nell'ambito della transazione il valore dei suddetti beni immobiliari - stimato da un esperto indipendente intorno a 18 milioni di euro - è stato convenuto in Euro 15 milioni circa. Tenuto conto delle passività gravanti sul "gruppo" Lake Holding ed ancora da estinguersi, l'operazione comporterà per Borgosesia un investimento complessivo pari a 1,6 milioni di euro, parte del quale da assolversi mediante permuta di azioni proprie già detenute da Borgosesia.

Oltre a quelli sopra riportati, certamente l'accadimento più rilevante intervenuto nei primi mesi del corrente esercizio è però dato dalla emergenza sanitaria, legata alla diffusione del cosiddetto coronavirus, che tuttora interessa il mondo intero ed in specie il nostro Paese. Le Autorità nazionali, a fronte di ciò, hanno varato in rapida successione una serie di restrizioni - poggianti in primis sul cosiddetto "distanziamento sociale" - che hanno condotto da ultimo, a far corso dal 10 marzo scorso, al varo del provvedimento, attualmente ancora vigente, di lockdown per tutte le regioni italiane. Tutti i Governi dei vari Paesi, al fine di quantomeno contenere gli effetti economici indotti dalla pandemia, hanno inoltre approvato provvedimenti miranti a fornire i primi sostegni economici a famiglie ed imprese annunciandone di nuovi al fine di sostenere tali azioni e, al contempo, porre le basi, cessata la fase più acuta del contagio, per la fase di rilancio delle economie nazionali. In particolare il nostro Governo ha dato il via, tra gli altri, un primo intervento teso ad assicurare liquidità alle imprese di ogni dimensione la cui dotazione iniziale, confidando in specie nel sostengo comunitario, è destinata ad essere incrementata in futuro. Alla data della presente Relazione, non è peraltro in alcun modo possibile puntualmente stimare gli effetti - né di breve né, soprattutto, di medio periodo - che la situazione in atto genererà sull'economia nazionale e mondiale anche se è certo che questa, almeno per l'anno in corso, innesterà un processo recessivo "trasversale" che, al suo interno, colpirà con maggior forza taluni settori per i quali il distanziamento sociale - ossia l'unica arma oggi in concreto utilizzabile per combattere il virus nell'attesa della messa a punto di un vaccino - è più difficilmente realizzabile quali i trasporti, il turismo, le attività ricettive, ecc. I potenziali effetti di questo fenomeno non sono ad oggi determinabili e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.



# BILANCIO SEPARATO DI BORGSESIA SPA AL 31 DICEMBRE 2019

## 1. SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA DI BORGOSESIA S.P.A.

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31.12.2019	31.12.2018
ATTIVO NON CORRENTE	36.971	7.974
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31	
DIRITTI D'USO (IFRS 16)	426	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	18	1
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	386	386
PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE	17.462	1.310
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	4	5
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	5.980	6.273
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	629	
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.364	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.314	
ALTRI TITOLI	10.671	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	10.671	
IMPOSTE ANTICIPATE NETTE		
ATTIVO CORRENTE	17.368	482
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI		
CREDITI COMMERCIALI	2.690	148
- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.163	147
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	12.495	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	10.309	
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE		
ALTRI CREDITI	502	330
- <i>di cui verso parti correlate</i>	11	
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	1.682	3
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>54.339</b>	<b>8.456</b>

(in migliaia di euro)

<b>PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>25.473</b>	<b>6.490</b>
CAPITALE SOCIALE	9.896	9.633
RISERVE	26.760	8.050
UTILI (PERDITE) CUMULATI	-11.262	-10.827
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	79	-366
<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>	<b>24.689</b>	<b>9</b>
STRUMENTI FINANZIARI		
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.275	
DEBITI VERSO BANCHE		
DEBITI FINANZIARI	395	
ALTRI DEBITI	76	
- <i>di cui verso parti correlate</i>	40	
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	390	
FONDI PER IL PERSONALE		9
FONDI PER RISCHI E ONERI	554	
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>4.177</b>	<b>1.956</b>
TITOLI NPL		
DEBITI VERSO BANCHE	5	
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m		
DEBITI FINANZIARI	2.516	1.235
- <i>di cui verso parti correlate</i>	2.390	1.235
DEBITI COMMERCIALI	930	643
- di cui verso parti correlate	332	462
ALTRI DEBITI	725	78
- <i>di cui verso parti correlate</i>	195	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>54.339</b>	<b>8.456</b>

## 2. CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI BORGOSESIA S.P.A.

(in unità di euro)	31.12.2019	31.12.2018
RICAVI	62	129
- <i>di cui verso parti correlate</i>		129
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING		
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE		
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-10	
COSTI PER SERVIZI	-258	-288
- <i>di cui verso parti correlate</i>	-47	-30
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-14	
COSTI DEL PERSONALE	-7	-55
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	6	13
ALTRI COSTI OPERATIVI	-51	-79
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	289	-85
- <i>di cui verso parti correlate</i>	289	-85
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-71	0
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITÀ IMMOBILIARI		
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI		
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-55</b>	<b>-366</b>
PROVENTI FINANZIARI	0	
ONERI FINANZIARI	-51	
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-106	-366
IMPOSTE SUL REDDITO	185	
<b>UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITÀ OPERATIVE IN ESERCIZIO</b>	<b>79</b>	<b>-366</b>
ATTIVITÀ OPERATIVE CESSATE		
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITÀ OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI		
<b>UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>79</b>	<b>-366</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro		
Fiscalità differite relativa al compendio scisso	234	-
<b>UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO COMPLESSIVO</b>	<b>313</b>	<b>-366</b>

### 3. RENDICONTO FINANZIARIO DI BORGOSESIA S.P.A.

	31.12.2019	31.12.2018
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	79	(366)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	71	88
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)		
Effetto di riallineamento partecipazioni	(289)	
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli		
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari		
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari		
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	544	0
Variazione imposte differite/anticipate	390	
Variazione del capitale d'esercizio:		
- <i>Investimenti immobiliari non correnti</i>	-	
- <i>Crediti commerciali e altri crediti</i>	(4.078)	(244)
- <i>Debiti commerciali e altri debiti</i>	1.010	141
Cash flow dell'attività operativa	(2.273)	(381)
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriale	(528)	
Investimenti netti in imm. Materiali	(17)	(1)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	-	
Variazione netta crediti finanziari e titoli	(23.895)	
Investimenti in partecipazioni e titoli	(15.568)	(105)
Cash flow dell'attività di investimento	(40.009)	(106)
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	263	
Riserva versamenti c/capitale		
Aumento riserve sovrapprezzo azioni		
Dividendi distribuiti		
Altre variazioni	29	321
Variazione area consolidamento	18.611	
Variazione Patrimonio Netto di Terzi		
Strumenti finanziari		
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	1.681	169
Prestiti obbligazionari	23.375	
Cash flow attività di finanziamento	43.960	490
Flusso di cassa netto del periodo	1.679	3
Disponibilità liquide nette iniziali	3	0
Disponibilità liquide nette finali	1.682	3
Disponibilità liquide nette finali	1.682	3

#### 4. PROSPETTO MOVIMENTAZIONE PATRIMONIO NETTO BORGOSESIA S.P.A.

(in migliaia di Euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVE	UTILI (PERDITE) CUMULATE	UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	TOTALE
<b>SALDO AL 31.12.2017</b>	<b>9.633</b>	<b>7.730</b>	<b>-9.959</b>	<b>-868</b>	<b>6.535</b>
Destinazione risultato	0	0	-868	868	0
Emissione nuove azioni	0	0	0	0	0
Dividendi	0	0	0	0	0
Variazione Area di consolidamento	0	321	0	0	321
Risultato del periodo	0	-	0	-366	-366
<b>SALDO AL 31.12.2018</b>	<b>9.633</b>	<b>8.050</b>	<b>-10.827</b>	<b>-366</b>	<b>6.490</b>
Destinazione risultato	0	0	-366	366	0
Emissione nuove azioni	0	0	0	0	0
Acquisto azioni proprie	0	0	0	0	0
Variazione derivante dall'operazione di scissione					
- acquisizione azioni proprie			-6.813		-6.813
- compendio scisso	263	25.493	-69	0	25.687
Altre variazioni	0	305	0	0	305
Costi operazione straordinaria	0	-275	0	0	-275
Risultato del periodo	0	0	0	79	79
<b>SALDO AL 31.12.2019</b>	<b>9.896</b>	<b>26.760</b>	<b>-11.262</b>	<b>79</b>	<b>25.473</b>

#### 5. OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

In data 21 dicembre 2018 le assemblee straordinarie degli azionisti di Borgosesia S.p.A. e di CdR Advance Capital S.p.A. hanno approvato l'operazione di scissione parziale e proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. in favore di Borgosesia S.p.A. (di seguito la "Scissione").

In data 23 dicembre 2019 la Scissione è divenuta efficace e Borgosesia S.p.A. ha emesso nuove azioni ordinarie assegnate proporzionalmente agli azionisti di CdR Advance Capital S.p.A. per effetto della Scissione e del trasferimento del complesso aziendale di CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito il "Compendio").

La Scissione è consistita in una scissione parziale e proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. a favore della società partecipata Borgosesia S.p.A. La Scissione ha avuto ad oggetto la totalità degli elementi patrimoniali attivi e passivi di CdR Advance Capital, ad eccezione di disponibilità liquide per Euro 200 migliaia, e ha comportato la perdita del controllo da parte di CdR Advance Capital della Borgosesia S.p.A.

La Scissione è stata funzionale alla realizzazione di una operazione di riorganizzazione che ha consentito la focalizzazione delle attività del Gruppo Borgosesia nel settore degli investimenti in asset non performing al fine di anche procedere ad una loro successiva valorizzazione.

A seguito del trasferimento del Compendio in capo a Borgosesia, quest'ultima ha pertanto assunto il ruolo di holding di un gruppo operante nel settore delle Special Situation, prevalentemente immobiliari, ossia nel settore degli investimenti in asset che hanno subito o possono subire una significativa riduzione di valore a causa dello stato di difficoltà o crisi in cui versa il titolare, anche originati in seno a procedure concorsuali previste dalla Legge Fallimentare o di altre situazioni di crisi aziendali disciplinate da disposizioni speciali. In particolare, tale strategia di investimento viene prevalentemente attuata attraverso l'acquisto di crediti ipotecari ("Single

Name Loan" o "NPE") vantati da intermediari finanziari verso soggetti che versano in situazioni di crisi, al solo scopo di ottenere la proprietà dei beni immobili ("Asset Cauzionale" o "Bene Cauzionale"), posti a garanzia degli stessi, per poi pervenire alla loro valorizzazione attraverso il completamento e/o la ristrutturazione e la successiva vendita, anche frazionata, sul mercato. A seguito della sopracitata operazione di scissione i dati patrimoniali al 31 dicembre 2019 risultano non comparabili con quelli al 31 dicembre 2018 presentati ai fini comparativi. Ai fini di una migliore comprensione del bilancio gli effetti patrimoniali della citata operazione di scissione sono stati descritti nelle note a commento delle specifiche voci di bilancio.

Sulla base della situazione patrimoniale separata pro-forma al 30 giugno 2019 (inclusa nel progetto di scissione), la differenza tra il valore contabile degli elementi patrimoniali attivi e il valore contabile degli elementi patrimoniali passivi oggetto di assegnazione a Borgosesia è stato determinato pari a Euro 18 milioni. Sulla base di quanto stabilito nel progetto di scissione, la differenza fra i valori afferenti al compendio scisso alla data di efficacia della Scissione (23 dicembre 2019), e i valori identificati nel progetto di scissione stesso al 30 giugno 2019 non hanno determinato alcun conguaglio tra CdR Advance Capital S.p.A. e Borgosesia S.p.A.

Il valore contabile del Compendio alla data di efficacia della Scissione è risultato pari a Euro 18 milioni con conseguente incremento del patrimonio netto della Società di pari importo, al netto dell'effetto derivante dall'annullamento della partecipazione detenuta da CdR Advance Capital S.p.A. in Borgosesia S.p.A. Il compendio ricevuto è prevalentemente costituito, da partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese per Euro 20 milioni e crediti finanziari verso le stesse per Euro 13 milioni e titoli di cartolarizzazione per Euro 11 milioni, al netto di debiti per prestiti obbligazionari per Euro 23 milioni e di debiti finanziari per Euro 2 milioni.

Si ricorda che la Scissione è stata contabilizzata inoltre in un'ottica di continuità contabile in quanto si tratta di una scissione di entità o attività aziendali che risultavano, alla data di perfezionamento della Scissione, appartenenti al medesimo gruppo.

Ai fini della rappresentazione contabile, non essendo consentita la retrodatazione degli effetti in caso di scissione parziale, in considerazione del fatto che l'efficacia della Scissione è intervenuta in data 23 dicembre 2019, si è assunta al fine del trasferimento delle attività e delle passività del compendio come data di riferimento il 31 dicembre 2019 assumendo che non sono intervenuti fatti o eventi di rilievo negli ultimi otto giorni dell'esercizio tali da modificare i suddetti valori.

## 6. NOTE ESPLICATIVE AI PROSPETTI CONTABILI DEL BILANCIO SEPARATO

### 1. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il presente bilancio separato è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili obbligatori per i conti consolidati adottati secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento CEE n. 1606/2002 (International Financial Reporting Standards, di seguito Principi Contabili Internazionali o singolarmente IAS/IFRS o complessivamente IFRS) e omologati entro la data di redazione del presente bilancio, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono anche i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il Regolamento Europeo n. 1606/2002 del 19 luglio 2002 richiede, a decorrere dall'esercizio finanziario avente inizio dal 1° gennaio 2005, la redazione dei bilanci consolidati delle società con titoli ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato dell'Unione Europea in conformità agli IFRS in luogo dei Principi Contabili in vigore nei singoli Stati Membri.

I prospetti contabili sopra riportati sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. (di seguito, la **Società**) nella seduta del 27 aprile 2020.

In ossequio alla delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006, negli schemi di bilancio sono evidenziati, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transazioni con parti correlate. I rapporti di natura finanziaria con queste trovano per contro puntuale evidenza nel dettaglio della posizione finanziaria. Si rimanda al paragrafo "Operazioni con parti correlate" per una più ampia disamina dei saldi economici e patrimoniali verso parti correlate in valore assoluto ed in % sulle singole poste di bilancio.

I dati economici e patrimoniali sono posti a confronto con quelli tratti dal bilancio al 2018.

### 2. CRITERI DI VALUTAZIONE

#### 2.1 ATTIVITÀ IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono rilevate contabilmente solo se identificabili e controllabili, se è prevedibile che generino benefici economici futuri e se il loro costo può essere determinato attendibilmente.

Le immobilizzazioni immateriali sono inizialmente iscritte al costo di acquisizione o di produzione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal fair value dei mezzi di pagamento utilizzati per acquisire l'attività e da ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo. Il costo di acquisizione è l'equivalente prezzo per contanti alla data di rilevazione e, pertanto, qualora il pagamento sia differito oltre i normali termini di dilazione del credito, la differenza rispetto all'equivalente prezzo per contanti è rilevata come interesse lungo il periodo di dilazione.

L'ammortamento è parametrato al periodo della prevista vita utile ed inizia quando l'attività è disponibile per l'uso.

Il valore contabile delle immobilizzazioni immateriali è mantenuto nei limiti in cui vi sia evidenza che tale valore possa essere recuperato tramite l'uso e facendo ricorso alla procedura di impairment test.

Eventuali costi di sviluppo sono contabilizzati quali elementi dell'attivo immobilizzato quando sia dimostrata (i) la possibilità tecnica e l'intenzione di completare l'attività in modo da renderla disponibile per l'uso o per la vendita (ii) la capacità di usare e vendere l'attività immateriale (iii) la modalità attraverso cui l'attività genererà benefici economici (iv) la disponibilità di adeguate risorse tecniche e finanziarie per completare lo sviluppo e per l'utilizzo o la vendita dell'attività e, infine, (vi) la capacità di valutare attendibilmente il costo attribuibile all'attività durante il suo sviluppo. Annualmente, e comunque ogni-qualvolta vi siano ragioni che lo rendano opportuno, i costi capitalizzati sono sottoposti ad impairment test al fine di verificare eventuali perdite di valore e sono ammortizzati in ragione della loro vita utile. I costi di ricerca sono addebitati al conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

I marchi e le licenze, inizialmente rilevati al costo, sono successivamente contabilizzati al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Il periodo di ammortamento è definito dal minore tra l'eventuale durata contrattuale di utilizzo e la vita utile del bene. Le licenze software, comprensive degli oneri accessori, sono rilevate al costo ed iscritte al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite di valore accumulate.

L'aliquota di ammortamento utilizzata con riferimento alla categoria "Software" è pari al 20%. Le immobilizzazioni immateriali a vita utile indefinita non vengono sottoposte ad ammortamento ma, annualmente, od ogni volta in cui vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a specifica verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. L'avviamento rappresenta l'eccedenza del costo di acquisto rispetto al fair value delle società controllate e collegate, riferito ai valori netti identificabili di attività e passività alla data di acquisizione. Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene valutato al costo diminuito delle eventuali perdite di valore accumulate.

Ai fini della effettuazione dell'impairment test, l'avviamento è allocato ad "unità generatrici di cassa" (cash generating units - CGU), specifiche per ciascun settore di attività.

L'impairment test è effettuato a cadenza annuale e, mediante apposite proiezioni ed analisi economico- finanziarie, verifica la capacità di ciascuna unità di generare flussi finanziari idonei a recuperare la parte di avviamento ad essa allocata dall'unità stessa. In tale attività di verifica vengono quindi privilegiate metodologie basate sulla attualizzazione dei flussi di cassa futuri (es. DCF).

## 2.2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate al prezzo di acquisto o al costo di produzione al netto dei relativi ammortamenti accumulati. Nel costo sono compresi gli oneri accessori ed i costi diretti ed indiretti, sostenuti nel momento dell'acquisizione e necessari a rendere fruibile il bene. Il costo di acquisizione è l'equivalente prezzo per contanti alla data di rilevazione e, pertanto, qualora il pagamento sia differito oltre i normali termini di dilazione del credito, la differenza rispetto all'equivalente prezzo per contanti è rilevata come interesse lungo il periodo di dilazione.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni periodo in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni.

Considerata l'omogeneità dei beni compresi nelle singole categorie di immobilizzazioni si ritiene che, ad eccezione di situazioni specificamente rilevanti ed evidenziate, la vita utile per categoria di beni sia rappresentata dalle seguenti aliquote di ammortamento:

Categorie	Percentuale su base annua
Arredi e attrezzi	10%-12%-20%
Altre immobilizzazioni	4,81% -20%-100%

I terreni, le immobilizzazioni in corso e gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

I costi di manutenzione che determinano un aumento del valore, della funzionalità o della vita utile dei beni, così come i costi per migliorie, ammodernamento e trasformazione degli stessi che hanno natura incrementativa, sono direttamente imputati alle immobilizzazioni cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo delle stesse. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati al conto economico.

Al verificarsi di eventi che possano far presumere una riduzione durevole di valore dell'attività, viene verificata la coerenza del relativo valore contabile tramite il confronto con il valore "recuperabile", rappresentato dal maggiore tra il fair value ed il valore d'uso. Il fair value è definito sulla base dei valori espressi dal mercato attivo, da transazioni recenti, ovvero dalle migliori informazioni disponibili al fine di determinare il potenziale ammontare ottenibile dalla vendita del bene. Il valore d'uso è determinato mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa derivanti dall'uso atteso del bene stesso, applicando le migliori stime circa la vita utile residua ed un tasso che tenga conto anche del rischio implicito degli specifici settori di attività in cui opera la Società. Tale valutazione è effettuata a livello di singola attività o del più piccolo insieme identificabile di attività generatrici di flussi di cassa indipendenti (CGU).

In caso di differenze negative tra i valori sopra citati ed il valore contabile si procede ad una svalutazione, mentre nel momento in cui vengono meno i motivi della perdita di valore l'attività è incrementata sino alla nuova stima del valore recuperabile e non può eccedere il valore che sarebbe stato determinato se non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore. Svalutazioni e rivalutazioni sono imputate a conto economico.

### 2.3 INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli immobili di investimento sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito anche attraverso la loro trasformazione.

Gli immobili di investimento sono inizialmente rilevati al fair value rilevando le variazioni di questo a conto economico.

Il fair value rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata o che si dovrebbe pagare per trasferire la passività ("exit price"), in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che nessuna delle parti abbia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

In linea di principio, il portafoglio è valutato almeno annualmente da società terze indipendenti. Il processo di valutazione, condotto dagli Amministratori anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti, è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti all'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione; (ii) i tassi di attualizzazione.

Gli immobili di investimento non sono assoggettati ad ammortamento.

Gli investimenti immobiliari in corso di costruzione rientrano nell'ambito di applicazione del presente principio.

In linea di principio, il portafoglio è valutato almeno annualmente da società terze indipendenti.

## 2.4 STRUMENTI FINANZIARI

Nel luglio 2014 l'International Accounting Standard Board (anche "IASB") ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 - Strumenti finanziari (anche "IFRS 9"). Il documento accoglie i risultati del progetto intrapreso dallo IASB volto alla sostituzione dello IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione (anche "IAS 39"). Il nuovo Principio deve essere obbligatoriamente applicato per gli esercizi che decorrono dal 1º gennaio 2018.

Lo IAS 39 prevedeva quattro categorie nelle quali classificare le attività finanziarie: Fair Value Through Profit or Loss — attività finanziarie valutate al fair value con variazioni dello stesso rilevate a conto economico, Loans and Receivables, attività finanziarie non quotate valutate al costo ammortizzato, Held to Maturity: attività finanziarie detenute con lo scopo di ottenerne i flussi di cassa contrattuali fino a scadenza ed Available for Sale (anche "AFS"): categoria residuale, ove le attività finanziarie venivano valutate a fair value con variazioni iscritte nel conto economico complessivo (anche "OCI" o "Other Comprehensive Income").

Molte delle problematiche di applicazione riscontrate nello IAS 39 erano connesse ad aspetti relativi alla classificazione e valutazione delle attività finanziarie, una fra tutte la valutazione degli strumenti di equity (i.e. partecipazioni) classificati come AFS, ove la riduzione del loro fair value veniva rilevata a conto economico (come impairment loss) solo quando giudicata "significativa" o "prolungata" (5). Lo IASB ha pertanto modificato le esistenti regole di classificazione e valutazione delle attività finanziarie, prevedendo un unico modello di classificazione. Inoltre, le attività finanziarie sono classificate nelle diverse categorie nella loro interezza, e non sono più soggette a complesse regole di biforazione, in caso di presenza di derivati incorporati.

I criteri per determinare il modello di classificazione delle attività finanziarie sono i seguenti:

- a)** il modello di business utilizzato dalla società per gestire le attività finanziarie;
- b)** le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rivenienti dalle attività finanziarie.

I crediti non performing acquisiti da terzi e quelli di cui la Società diviene titolare in conseguenza del ruolo di assuntore rivestito nell'ambito di procedure di concordato fallimentare rientrano nella categoria FVTPL e pertanto valutati al loro fair value all'atto della rilevazione iniziale - con contropartita al conto economico del maggior valore rispetto a quello,隐式的 od esplicito, di acquisto e ciò al netto del relativo effetto di attualizzazione determinato facendo uso del costo medio della provvista finanziaria - al verificarsi di specifiche condizioni.

In particolare la Società adotta tale criterio di valutazione solo qualora, alternativamente:

- alla data di redazione del bilancio risulti ragionevolmente stimabile l'epoca di incasso dei singoli crediti e ciò anche attraverso l'immissione, nell'ordinario ciclo produttivo della Società, dei beni immobili posti a garanzia di questi;
- alla medesima data il debitore abbia estinto il proprio debito o abbia convenuto un formale piano di rientro. In tali casi il fair value non può condurre alla iscrizione del relativo credito per un importo superiore a quello corrispondente alla parte di questo estinta od oggetto di piano di rientro;

- il debitore risulti essere lo Stato, una sua Agenzia od un Ente Pubblico.

La condizione per cui possa essere applicato tale criterio alla fattispecie di crediti sopra indicata è la capacità da parte del management di determinare in modo attendibile l'ammontare della passività / attività stessa al fair value. Richiede inoltre l'adozione da parte della Società di una documentata procedura interna di gestione del rischio e del monitoraggio dello stesso che il management effettua e valuta sulla base del fair value.

Una volta che uno strumento viene inserito nella categoria fair value con contabilizzazione a conto economico di tutti i differenziali, non può essere riclassificato salvo alcune eccezioni.

#### **Investimenti posseduti fino a scadenza**

In questa categoria sono classificati gli strumenti non derivati con pagamenti fissi o determinabili ed a scadenza fissa, laddove vi siano l'intenzione e la possibilità di mantenimento fino alla scadenza. Questi strumenti sono valutati al costo ammortizzato (amortized cost) e rappresentano un'eccezione al più generale principio di valutazione al fair value.

Il costo ammortizzato è determinato applicando il tasso di interesse effettivo dello strumento finanziario, tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti o pagati al momento dell'acquisizione e rilevandoli lungo l'intero periodo di tempo fino alla scadenza dello strumento stesso. Il costo ammortizzato rappresenta il valore cui è valutato alla rilevazione iniziale uno strumento finanziario, al netto dei rimborsi di capitale e di qualsiasi svalutazione per riduzione durevole di valore, aumentato o diminuito dell'ammortamento complessivo delle differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza calcolato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il metodo del tasso di interesse effettivo rappresenta un criterio di calcolo realizzato al fine di imputare nel periodo di competenza i relativi oneri finanziari.

Il tasso di interesse effettivo è il tasso che attualizza correttamente il flusso atteso dei pagamenti futuri in denaro fino alla scadenza, in modo da ottenere il valore contabile netto corrente dello strumento finanziario. In caso di alienazione anticipata, di ammontare rilevante e non determinata da specifiche motivazioni anche di un solo titolo appartenente a questa categoria, tutto il portafoglio titoli classificati come HTM deve essere riclassificato e valutato al fair value, con divieto di utilizzare questa categoria nei due anni successivi (cosiddetta tainting rule).

#### **Finanziamenti e crediti**

Rappresentano strumenti finanziari non derivati con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati in un mercato attivo e per i quali non si intendono effettuare operazioni di negoziazione.

Rientrano in questa categoria i crediti (ed i debiti) commerciali che sono classificati nelle partite correnti ad eccezione della parte scadente oltre i 12 mesi successivi alla data di rendicontazione.

La valutazione di questi strumenti – fatta eccezione per quanto sopra precisato con riferimento a talune specifiche tipologie di crediti – è effettuata applicando il metodo del costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti o pagati al momento dell'acquisizione e rilevandoli lungo l'intero periodo di tempo fino alla scadenza degli strumenti stessi.

### Attività finanziarie disponibili per la vendita

Si tratta di una categoria definita “residuale” che comprende gli strumenti finanziari non derivati che sono designati come disponibili per la vendita e che non sono classificati in una delle categorie precedenti. Gli strumenti finanziari detenuti per la negoziazione sono rilevati al loro fair value aumentato degli oneri accessori all’acquisto.

Gli utili o le perdite sono rilevati in una voce separata del patrimonio netto fino a che gli strumenti finanziari cui si riferiscono non sono venduti o fino a che non si accerti che hanno subito una perdita di valore. Al verificarsi di tali eventi gli utili o le perdite fino a quel momento rilevati a patrimonio netto vengono iscritti a conto economico.

Nel caso di titoli negoziati presso mercati regolamentati, il fair value è determinato con riferimento alla quotazione di borsa (bid price) rilevata al termine delle negoziazioni alla data di chiusura del periodo.

Nel caso in cui non sia disponibile una valutazione di mercato, il fair value è determinato o in base al valore corrente di un altro strumento finanziario sostanzialmente simile oppure tramite l’utilizzo di appropriate tecniche valutative (ad esempio il discounted cash flow). Tuttavia, se la gamma di stime ragionevoli di fair value è significativa e la probabilità delle varie stime non può essere valutata ragionevolmente, le attività finanziarie sono iscritte al costo in accordo con quanto previsto dal paragrafo AG 81 dello IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (cosiddetta derecognition) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a riceverne i flussi finanziari oppure quando avviene il trasferimento a terzi dell’attività finanziaria e di tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella Situazione patrimoniale-finanziaria al fair value, l’IFRS 7 ha introdotto il concetto di gerarchia del fair value (Fair Value Hierarchy, nel seguito anche “FVH”) e richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella stima del fair value. Si distinguono pertanto i seguenti livelli:

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

## 2.5 CREDITI

I crediti generati dall’impresa ed i finanziamenti inclusi sia fra le attività non correnti che fra quelle correnti sono valutati al costo ammortizzato. Data la natura delle attività iscritte tale valutazione corrisponde, di norma, al valore nominale eventualmente esposto al netto della svalutazione in caso di sussistenza di perdite di valore. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

## 2.6 CASSA E DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti comprendono il denaro in cassa, i depositi a vista e gli investimenti finanziari a breve termine e ad alta liquidità, che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione di prezzo.

## 2.7 ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FISCALI/IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte correnti sono iscritte e determinate sulla base di una realistica stima del reddito imponibile in conformità alle vigenti normative fiscali dello Stato in cui ha sede la società e tenendo conto delle eventuali esenzioni applicabili e dei crediti di imposta spettanti.

Le imposte differite sono determinate sulla base delle differenze temporanee tassabili o deducibili tra il valore contabile di attività e passività ed il loro valore fiscale o in dipendenza di perdite fiscali deducibili da redditi imponibili in futuro e sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Un'attività fiscale differita è rilevata se è probabile il realizzo di un reddito imponibile a fronte del quale potrà essere utilizzata la differenza temporanea deducibile.

Il valore contabile delle attività fiscali differite è oggetto di analisi periodica e viene ridotto nella misura in cui non sia più probabile il conseguimento di un reddito imponibile sufficiente a consentire l'utilizzo del beneficio derivante da tale attività differita.

## 2.8 DEBITI

I debiti contratti dall'impresa ed i finanziamenti inclusi sia fra le passività non correnti che fra quelle correnti sono valutati al costo ammortizzato.

I debiti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

## 2.9 FONDI RISCHI

La Società rileva fondi rischi ed oneri quando ha un'obbligazione, legale o implicita, a fronte di un evento passato, quando è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse per adempiere l'obbligazione e quando può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

## 2.10 PATRIMONIO NETTO

Le azioni delle diverse categorie sono iscritte alla loro parità contabile. I costi direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni sono portati in diminuzione del patrimonio netto, al netto di ogni eventuale beneficio fiscale collegato.

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del capitale e delle riserve; le eventuali successive operazioni di vendita, rimissione o cancellazione non comportano alcun impatto al conto economico ma esclusivamente al patrimonio netto.

Gli utili o le perdite non realizzate, al netto degli effetti fiscali, relativi alle attività finanziarie classificate come "disponibili per la vendita" sono rilevate nel patrimonio netto alla voce "Riserva di fair value".

La riserva è trasferita al conto economico al momento della realizzazione dell'attività finanziaria o nel caso di rilevazione di una perdita permanente di valore della stessa.

La voce "Utili (perdite) portati a nuovo" accoglie i risultati accumulati ed il trasferimento da altre riserve del patrimonio netto nel momento in cui queste si liberano da eventuali

vincoli a cui sono sottoposte. Questa voce rileva inoltre l'effetto cumulativo dei cambiamenti nei principi contabili e/o eventuali correzioni di errori che vengono contabilizzati secondo quanto previsto dallo IAS n. 8.

I dividendi distribuiti dalla Società sono rilevati quando sorge il diritto degli Azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione dei dividendi. La distribuzione di dividendi viene quindi registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione degli stessi viene approvata dall'assemblea degli Azionisti.

## 2.11 CONTO ECONOMICO

I costi ed i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica.

I ricavi per la vendita di beni sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà e dei rischi del bene e la loro rilevazione è effettuata al netto di sconti e abbuoni. I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di effettuazione della prestazione, avendo a riferimento lo stato di completamento dell'attività alla data di riferimento del bilancio.

I proventi per dividendi, interessi e royalties sono rilevati rispettivamente:

- i dividendi, quando si determina il diritto a riceverne il pagamento;
- gli interessi, in applicazione del metodo del tasso di interesse effettivo (IAS n. 39);
- le royalties, secondo il principio della competenza, sulla base dell'accordo contrattuale sottostante.

Le eventuali perdite di valore sono iscritte a conto economico nell'esercizio in cui sono rilevate.

## 2.12 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI – OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione CONSOB DEM/6064293 del 28 luglio 2006, in presenza di eventi ed operazioni significative non ricorrenti e/o operazioni atipiche/inusuali, le note illustrate riportano informazioni sull'incidenza che tali eventi hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico.

Secondo la Comunicazione CONSOB citata, sono operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossimità alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza dell'informativa in bilancio, al conflitto di interesse, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

## 2.13 PARTI CORRELATE

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione CONSOB DEM/6064293 del 28 luglio 2006, le note illustrate riportano informazioni sull'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico.

## 2.14 AGGREGAZIONI AZIENDALI (IFRS 3)

In accordo con le regole di transizione del principio, la Società ha adottato l'IFRS 3 (modificato nel 2013 con la pubblicazione del documento "Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle" da parte dello IASB) - Aggregazioni aziendali, in modo prospettico, alle aggregazioni aziendali avvenute al o dopo il 1° gennaio 2010. In particolare, nella versione

aggiornata dell'IFRS 3 (2013) è stato chiarito l'ambito di applicazione del principio stesso con esclusione di tutti i tipi joint arrangement. Con riguardo all'IFRS 3 (2008), erano già state introdotte importanti modifiche, di seguito descritte, che riguardano principalmente: la disciplina delle acquisizioni per fasi di società controllate; la facoltà di valutare al fair value eventuali interessenze di pertinenza di terzi acquisite in un'acquisizione parziale; l'imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale e la rilevazione alla data di acquisizione dei corrispettivi sottoposti a condizione.

Nel caso di acquisizione per fasi di una società controllata, l'IFRS 3 (2008) stabilisce che si realizza un'aggregazione aziendale solo nel momento in cui è acquisito il controllo e che, in questo momento, tutte le attività nette identificabili della società acquisita devono essere valutate al fair value; le interessenze di pertinenza di terzi devono essere valutate sulla base del loro fair value oppure sulla base della quota proporzionale del fair value delle attività nette identificabili della società acquisita (metodo già consentito dalla precedente versione dell'IFRS 3). In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione precedentemente detenuta, sino a quel momento contabilizzata secondo quanto indicato dallo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione, oppure secondo lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate o secondo lo IAS 31 – Partecipazioni in joint ventures, deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo fair value alla data di acquisizione e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. Inoltre, ogni valore precedentemente rilevato nel patrimonio netto come Altri utili e perdite complessive, che dovrebbe essere imputato a conto economico a seguito della cessione dell'attività cui si riferisce, deve essere riclassificato nel conto economico. L'avviamento o il provento derivanti dall'acquisizione del controllo di un'impresa controllata devono essere determinati come sommatoria tra il prezzo corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio) e il fair value della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del fair value delle attività nette identificabili acquisite.

L'IFRS 3 (2008) prevede che gli oneri accessori alle operazioni di aggregazione aziendale siano rilevati a conto economico nel periodo in cui sono sostenuti.

L'IFRS 3 (2008) prevede che i corrispettivi sottoposti a condizione siano considerati parte del prezzo di trasferimento delle attività nette acquisite e che siano valutati al fair value alla data di acquisizione. Analogamente, se il contratto di aggregazione prevede il diritto alla restituzione di alcune componenti del prezzo al verificarsi di alcune condizioni, tale diritto è classificato come attività dall'acquirente. Eventuali successive variazioni del fair value devono essere rilevate a rettifica del trattamento contabile originario solo se esse sono determinate da maggiori o migliori informazioni circa tale fair value e se si verificano entro 12 mesi dalla data di acquisizione; tutte le altre variazioni devono essere rilevate a conto economico.

### 3. PRINCIPI CONTABILI, DECISIONI ASSUNTE NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI, FATTORE DI INCERTEZZA NELL'EFFETTUAZIONE DELLE STIME, CAMBIAMENTO NELLE STIME CONTABILI ED ERRORI

Per taluni aspetti, l'attività di adeguamento e di interpretazione dei Principi Contabili ad opera degli organismi ufficiali a ciò preposti ed il necessario processo di omologazione da parte della Commissione Europea risulta tuttora in corso. Ne consegue che, alla data attuale, non può essere esclusa la circostanza che ulteriori modifiche di tali Principi e Interpretazioni potranno comportare per la Società l'obbligo o la facoltà di modificare i criteri di contabilizzazione, valutazione e classificazione applicando ove richiesto in modo retrospettivo i principi ed i criteri così come modificati dagli organi preposti. Di seguito si elencano le principali modifiche intercorse nei principi, emendamenti ed interpretazioni con indicazione dell'applicabilità o meno degli stessi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2019:

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 16 - Leases** che è destinato a sostituire il principio IAS 17 - Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

Il Principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sulla nozione di controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di lease dai contratti di fornitura di servizi, individuando quali discriminanti dei lease: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e, da ultimo, il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il Principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di lease per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Al contrario, il principio non comprende modifiche significative per i locatori.

La Società si è avvalsa dell'espeditivo pratico previsto dal paragrafo **IFRS 16:C3**, che consente di basarsi sulle conclusioni raggiunte in passato applicando l'IFRIC 4 e lo IAS 17 circa la qualificazione di lease operativo per uno specifico contratto, proseguendo con il trattamento contabile previsto dai precedenti principi. Tale espeditivo pratico è stato applicato a tutti i contratti, come previsto dall'**IFRS 16:C4**.

La Società ha scelto di applicare il principio retrospettivamente, iscrivendo però l'effetto cumulato derivante dall'applicazione del Principio nel patrimonio netto al 1° gennaio 2019 (non modificando i dati comparativi dell'esercizio 2018), secondo quanto previsto dai paragrafi IFRS 16:C7-C13. In particolare, la Società ha contabilizzato, relativamente ai contratti di lease precedentemente classificati come operativi:

- a)** una passività finanziaria, pari al valore attuale dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'incremental borrowing rate applicabile alla data di transizione;
- b)** un diritto d'uso pari al valore della passività finanziaria alla data di transizione, al netto di eventuali ratei e risconti attivi/passivi riferiti al lease e rilevati nello stato patrimoniale alla data di chiusura del presente bilancio.

La tabella seguente riporta gli impatti derivanti dall'adozione dell'IFRS 16 alla data di transizione

€ migliaia

<b>ASSETS (*)</b>	<b>Impatti alla data di transizione (01.01.2019)</b>
Attività non correnti	
Diritto d'uso Fabbricati	Euro 431
<b>Totale</b>	<b>431</b>
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ</b>	
Passività non-correnti	
Passività finanziarie per lease non-correnti	Euro 395
Passività correnti	
Passività finanziarie per lease correnti	Euro 36
<b>Totale</b>	<b>431</b>

Nell'adottare l'IFRS 16, la Società si è avvalsa dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5(a) in relazione agli short-term lease.

Parimenti, la Società si è avvalsa dell'esenzione concessa dell'IFRS 16:5(b) concernente i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease non superano Euro 5.000, quando nuovi). I contratti per i quali è stata applicata l'esenzione ricadono principalmente all'interno della categoria computers, telefoni e tablet, stampanti ed altri dispositivi elettronici.

Per tali contratti l'introduzione dell'IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria del lease e del relativo diritto d'uso, ma i canoni di locazione sono rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 9 "Prepayment Features with Negative Compensation". Tale documento specifica che gli strumenti che prevedono un rimborso anticipato potrebbero rispettare il test Solely Payments of Principal and Interest ("SPPI") anche nel caso in cui la "reasonable additional compensation" da corrispondere in caso di rimborso anticipato sia una "negative compensation" per il soggetto finanziatore. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.
- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione "Uncertainty over Income Tax Treatments (IFRIC Interpretation 23)". L'interpretazione affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. In particolare, l'Interpretazione richiede ad un'entità di analizzare gli uncertain tax treatments (individualmente o nel loro insieme, a seconda delle caratteristiche) assumendo sempre che l'autorità fiscale esamini la posizione fiscale in oggetto, avendo piena conoscenza di tutte le informazioni rilevanti. Nel caso in cui l'entità ritenga non probabile che l'autorità fiscale accetti il trattamento fiscale seguito, l'entità deve riflettere l'effetto dell'incertezza nella misurazione delle proprie imposte sul reddito correnti e differite. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inherente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1.

La nuova interpretazione è stata applicata dal 1° gennaio 2019. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti materiali sul bilancio della Società.

- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento “Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle” che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell’ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 3 Business Combinations e IFRS 11 Joint Arrangements: l’emendamento chiarisce che nel momento in cui un’entità ottiene il controllo di un business che rappresenta una joint operation, deve rimisurare l’interessenza precedentemente detenuta in tale business. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
  - IAS 12 Income Taxes: l’emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all’interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzati in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
  - IAS 23 Borrowing costs: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il qualifying asset di riferimento è già pronto per l’uso o per la vendita, gli stessi divengono parte dell’insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

- In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Plant Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)”. Il documento chiarisce come un’entità debba rilevare una modifica (i.e. un curtailment o un settlement) di un piano a benefici definiti. Le modifiche richiedono all’entità di aggiornare le proprie ipotesi e rimisurare la passività o l’attività netta riveniente dal piano. Gli emendamenti chiariscono che dopo il verificarsi di tale evento, un’entità utilizzi ipotesi aggiornate per misurare il current service cost e gli interessi per il resto del periodo di riferimento successivo all’evento. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)”. Tale documento chiarisce la necessità di applicare l’IFRS 9, inclusi i requisiti legati all’impairment, alle altre interessanze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

### **3.1 PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS E IFRIC OMologati dall’UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DALLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2019**

- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l’obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L’emendamento chiarisce che un’informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti

dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio della Società. Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 Novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

- In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al **“References to the Conceptual Framework in IFRS Standards”**. L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informatica finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.
- Lo IASB, in data 26 settembre 2019, ha pubblicato l'emendamento denominato **“Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform”**. Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe. Le modifiche entrano in vigore dal 1 gennaio 2020, ma le società possono scegliere l'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tale emendamento.

### 3.2 PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMologati DALL'UNIONE EUROPEA

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

- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **“Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)”**. Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l'emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input e un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine “capacità di creare output” con “capacità di contribuire alla creazione di output” per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L'emendamento ha inoltre introdotto un test (“concentration test”), opzionale, che permette di escludere la presenza di un business se il prezzo corrisposto è sostanzialmente riferibile ad una singola attività o gruppo di attività. Le modifiche si applicano a tutte le business combination e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 17 – Insurance Contracts** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene. Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore. Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un General Model o una versione semplificata di questo, chiamato Premium Allocation Approach (“PAA”). Le principali caratteristiche del General Model sono:
  - le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
  - la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
  - le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
  - esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
  - il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
  - il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del General Model. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i claims in essere, che sono misurati con il General Model. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il claim. L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una discretionary participation feature (DPF). Il principio si applica a partire dal 1º gennaio 2021 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 – Financial Instruments e l'IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall'adozione di questo principio.

In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts** che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (“Rate Regulation Activities”) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo la Società un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile

### 3.2.1 Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

Nell'effettuazione delle verifiche relative all'impairment degli assets, gli amministratori hanno aggiornato ove necessario le valutazioni degli investimenti immobiliari alla base anche del processo valutativo dei crediti ipotecari non performing.

### 3.2.2 Principali fattori di incertezza nell'effettuazione di stime e cambiamento nelle stime contabili ed errori.

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli amministratori l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime. I principali dati congetturati si riferiscono alla valutazione del fair value delle attività, alla valutazione circa la presenza di perdite di valore delle attività - e fra queste, dell'avvia-mento - ai fondi rischi e oneri, al fondo svalutazione crediti ed altri fondi svalutazione, agli ammortamenti, ai benefici ai dipendenti e alle imposte. Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano essenzialmente il processo di valuta-zione degli immobili, delle partecipazioni e dei crediti. Le stime e le assunzioni sono rivi-ste periodicamente e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti a conto economico o, ove previsto dai principi contabili, a patrimonio netto. I criteri di stima e di valutazione si basano sull'esperienza storica e su elementi quali le aspettative correlate alla ragionevole e concreta realizzazione di determinati eventi. In questo contesto si segnala come la si-tuazione causata dall'attuale crisi economica e finanziaria ed in particolare delle difficoltà del mercato di riferimento in cui la Società opera, abbia comportato la necessità di effet-tuare assunzioni, caratterizzate da incertezza, riguardanti l'andamento futuro, circostanza questa che non può escludere il concretizzarsi, nei prossimi esercizi, di risultati diversi da quanto stimato e che, quindi, potrebbero richiedere rettifiche anche significative, ad oggi ovviamente non stimabili né prevedibili, al valore contabile delle relative voci.

Se l'applicazione iniziale di un principio ha effetto sull'esercizio in corso o su quello prece-dente, tale effetto viene rilevato indicando il cambiamento derivante da eventuali dispo-sizioni transitorie, la natura del cambiamento, la descrizione delle disposizioni transitorie, che possono avere effetto anche su esercizi futuri, nonché l'importo delle rettifiche rela-tive ad esercizi antecedenti a quelli presentati. Se un cambiamento volontario di un prin-cipio ha effetto sull'esercizio corrente o precedente, tale effetto viene rilevato indicando la natura del cambiamento, le ragioni per l'adozione del nuovo principio e l'importo delle rettifiche relative ad esercizi antecedenti a quelli presentati.

Nel caso di un nuovo principio/interpretazione emesso ma non ancora in vigore vengono indicati il fatto, il possibile impatto, il titolo del principio/interpretazione, la data di entrata in vigore e la data di prima applicazione dello stesso. Il cambiamento di stime contabili prevede l'indicazione della natura e dell'impatto del cambiamento.

La rilevazione di errori contabili, infine, prevede l'indicazione della natura, dell'importo delle rettifiche e delle correzioni all'inizio del primo periodo di rendicontazione successivo alla rilevazione stessa.

### 3.2.3 Gestione dei rischi finanziari e strumenti finanziari

#### GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI

Le attività della Società sono esposte a tipologie di rischi finanziari, tra i quali i rischi di mercato (rischio di prezzo), il rischio di credito (in relazione sia ai rapporti commerciali con clienti sia alle attività di finanziamento), il rischio di liquidità (legato alla disponibilità di risorse finanziarie e all'accesso al mercato del credito) ed il rischio di tasso di interesse, diversificati per ogni singola società così come diversificate risultano essere le politiche adottate per prevenirli.

Borgosesia S.p.A. non hanno fatto uso di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento all'attività di questa, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che ne connotano il "core-business".

In conformità con quanto richiesto dallo IAS 32 paragrafo 74 nella tabella sotto riportata sono fornite per gruppi di attività e passività e per anno di scadenza, le informazioni relative al rischio di tasso desunte dal bilancio al 31 dicembre 2019.

Tali informazioni sono ripartite su un arco temporale di 5 anni e sono distinte in base alla modalità di maturazione dei relativi interessi.

## BORGOSESIA – GESTIONE RISCHI FINANZIARI

### 31/12/2019 Borgosesia S.p.A.

in Euro / 000	< 1 anno	>1<2	>2<3	>3<4	>4<5	>5	Totale
<b>Fruttiferi</b>							
Tasso Fisso							
Debiti verso banche	-5	-	-	-	-	-	-5
Titoli NPL			10.671				10.671
Prestiti obbligazionari			-23.275				-23.275
Debiti verso altri finanziatori	-2.516		-395				-2.911
<b>Tasso Variabile</b>							
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	0
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	0
Disponibilità liquide	1.682	-	-	-	-	-	1.682
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	0
<b>Infruttiferi</b>							
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	0
Altri crediti	-	-	-	-	-	-	0
Titoli per la negoziazione	0						
Debiti verso altri finanziatori	0	-	-	-	-	-	0

Si segnala inoltre quanto segue:

- Rischio di credito: la massima esposizione teorica al rischio di credito per la Società al 31 dicembre 2019 è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie rappresentate in bilancio.
- Rischio di liquidità: i due fattori che determinano la situazione di liquidità la Società sono da una parte le risorse generate/assorbite dalle attività operative e di investimento e, dall'altra, le caratteristiche di scadenza e rinnovo dei debiti e degli impegni finanziari.
- Rischio di tassi di interesse e di cambio: la Società non è soggetto né al rischio di tasso di interesse né a quello di cambio ma potrebbe esserlo, con riferimento al primo, in relazione alle operazioni finanziarie di medio-lungo termine che dovessero essere contratte a tassi variabili.

### 3.2.4 Attività non correnti destinate alla vendita (ifrs 5)

Un'attività non corrente è detenuta per la vendita se il suo valore di carico sarà recuperato principalmente attraverso una vendita anziché attraverso il suo utilizzo.

Affinché tale condizione sia soddisfatta l'attività deve essere immediatamente vendibile nelle sue condizioni attuali e la vendita deve essere considerata altamente probabile.

Le attività o i gruppi destinati alla cessione che sono classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico ed il valore di previsto realizzo meno i costi di vendita.

Le attività singole o incluse in un gruppo classificate come detenute per la vendita non vengono ammortizzate.

La presentazione in bilancio delle suddette attività prevede l'evidenza su una singola linea del conto economico degli utili e delle perdite al netto delle imposte conseguenti alla cessione. Parimenti le attività e le passività devono essere classificate su una riga separata dello Stato Patrimoniale.

Quando la Società è coinvolta in un piano di dismissione che comporta la perdita di controllo di una partecipata, tutte le attività e passività della controllata devono essere riclassificate tra le attività destinate alla vendita, anche se dopo la cessione l'impresa deterrà ancora una quota partecipativa minoritaria nella controllata. Le quote minoritarie sono valutate al fair value alla data in cui si verifica la perdita del controllo rilevando i relativi effetti a conto economico secondo quanto previsto dai principi di riferimento.

## 4. MISURAZIONE DEL FAIR VALUE

L'IFRS 13 stabilisce una gerarchia del fair value che classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per misurare il fair value. La gerarchia del fair value attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il fair value di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del fair value. In tali casi, la valutazione del fair value è classificata interamente nello stesso livello della gerarchia in cui è classificato l'input di più basso livello, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

I livelli utilizzati nella gerarchia sono:

- gli input di Livello 1: sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2: sono variabili diverse dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per le attività o per le passività;
- gli input di Livello 3: sono variabili non osservabili per le attività o per le passività.

## 5. NOTE ESPLICATIVE

### ATTIVO NON CORRENTE

#### Nota 1: Immobilizzazioni immateriali

	Situazione al 31.12.2018			Movimenti del periodo		Situazione al 31.12.2019		
	Costo Orig.	F.do amm.to e sval.	Saldo	Acquisiz.	Amm.ti e sval.	Costo Orig.	F.do amm.to e sval.	Saldo
(in migliaia di Euro)								
Marchi				2		2	0	2
Sito internet				12	-1	12	-1	12
Altre immobilizzazioni immateriali				18	0	18	0	18
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>-1</b>	<b>32</b>	<b>-1</b>	<b>31</b>

La posta ricomprende gli oneri sostenuti per l'allestimento del sito internet aziendale ed altri oneri di carattere pluriennale. L'incremento della stessa è strettamente legato alla Scissione.

#### DIRITTI D'USO

	Valore contabile lordo Periodo Corrente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Corrente	Valore contabile netto Periodo Corrente	Variazione area di consolidamento per effetto scissione	Valore contabile lordo Periodo Precedente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Precedente	Valore contabile netto Periodo Precedente
Diritti d'uso	494	69	426	0			
<b>Totali</b>	<b>494</b>	<b>69</b>	<b>426</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La posta deriva dalla raffigurazione secondo il principio contabile IFRS 16 del contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile di Milano.

#### Nota 2: immobilizzazioni materiali

	Situazione al 31.12.2018			Movimenti del periodo		Situazione al 31.12.2019		
	Costo Orig.	F.do amm.to e sval.	Saldo	Acquisiz.	Amm.ti e sval.	Costo Orig.	F.do amm.to e sval.	Saldo
(in migliaia di Euro)								
Marchi						0	0	0
Sito internet				6	0	6	0	6
Altre immobilizzazioni immateriali	1	0	1	13	-1	14	-2	13
<b>Totali</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>-2</b>	<b>20</b>	<b>-2</b>	<b>18</b>

Trattasi delle immobilizzazioni materiali di proprietà sociale, per lo più rappresentate dalla dotazione degli uffici di Biella e Milano. L'incremento della voce è legato alla Scissione.

### Nota 3: Investimenti Immobiliari

Situazione iniziale		Movimenti del periodo				Situazione finale
(in migliaia di Euro)	Saldo netto 01.01.2019	Acquisizioni	Oneri finanziari capitalizzati	Rivalut./Svalutaz.	Dismissioni	Saldo netto 31.12.2019
Immobili	386					386
<b>Totale</b>	<b>386</b>					<b>386</b>

Trattasi di immobile ad uso ufficio sito in Biella, alla Via Aldo Moro 3/a, iscritto in bilancio sulla base della stima rilasciata dall'esperto indipendente e le cui conclusioni sono sintetizzate nella tabella sotto riportata.

BORGOSESIA S.p.A.	IMMOBILI AL 31.12.2019	Superficie (MQ)	V.M./Mq (Euro)	Valore contabile alla data del 31.12.19 (migliaia di Euro)	Valore espresso dagli Esperti Indipendenti (migliaia di Euro)	Metodo di valutazione
	Unità immobiliare in Via A. Moro n. 3 (Biella)	286	1.350	386	386	"Metodo comparativo"
	<b>Investimenti Immobiliari</b>			<b>386</b>	<b>386</b>	

### Nota 4: Partecipazioni in imprese controllate

(in migliaia di Euro)	%	31.12.2019	31.12.2018
Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.	100%	946	1.169
BGS REC S.r.l. (già Giada S.r.l.)	100%	2.202	41
Tokos S.r.l.	100%	107	100
Figerbiella	100%	229	0
NPA	100%	1.795	0
Kronos SpA	94,6%	6.729	0
CdR Funding Srl	100%	5	0
Borgo RE Srl (già CdR Recovery RE Srl)	100%	5.443	0
CdR Funding 2 Srl	100%	0	0
CdR Securities Srl	100%	7	0
<b>TOTALE</b>		<b>17.462</b>	<b>1.310</b>

La posta accoglie il valore delle partecipazioni in società controllate e la variazione del relativo importo rispetto al precedente esercizio è diretta funzione della Scissione nonché degli adeguamenti del valore di carico di ciascuna partecipazione al rispettivo fair value.

## Nota 5: Commenti alle singole partecipazioni

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dall'articolo 2427 n. 5 del Codice Civile con riferimento alle società controllate alla data di chiusura dell'esercizio precisandosi a tal fine come i dati riportati sono stati ricavati dai rispettivi bilanci d'esercizio predisposti secondo principi contabili locali, approvati dai singoli organi amministrativi e che lo saranno dalle rispettive assemblee, ove non diversamente specificato.

### Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
Borgosesia Gestioni S.G.R. S.p.A.	Biella	1.200	746	-224
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	946

Nel trascorso esercizio la società ha avviato il collocamento, tutt'ora in corso, del primo fondo immobiliare alternativo riservato ad investitori qualificati e caratterizzato da una politica di investimento focalizzata in specie sugli assets non performing e ciò al fine di ottimizzare l'expertise dal Gruppo in tale settore.

Il risultato di esercizio, negativo per 224 €/mgl, risente dei costi di start up sostenuti nonché di quelli connessi ad una adeguata strutturazione della stessa in previsione dell'avvio della propria attività.

### BGS REC S.r.l. (già Giada S.r.l.)

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
BGS REC S.r.l. (già Giada S.r.l.)	Biella	55	2.192	41
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	2.202

La società, attiva nel campo dell'acquisto e gestione di crediti non performing, nel trascorso esercizio ha concluso l'acquisto di crediti per un nominale di Euro 4.320 migliaia, verso il corrispettivo di Euro 2.100, successivamente ceduti all'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities.

### TOKOS S.r.l.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
Tokos S.r.l.	Torino	10	107	3
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	107

La società, che opera nel settore della consulenza finanziaria indipendente su base individuale nelle sedi di Torino, Milano e Vicenza, consegue nell'esercizio un risultato utile di 3 €/mgl.

### Figerbiella S.r.l.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
Figerbiella S.r.l.	Biella	10	229	34
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	229

La società, come noto attiva nel settore dell'amministrazione fiduciaria statica di patrimoni, nel 2019 ha proseguito con regolarità la propria attività.

### NPA S.r.l.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
NPA S.r.l.	Biella	10	771	232
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	1.795

Nel trascorso esercizio la società ha proseguito nell'attività di gestione dei propri investimenti realizzati nel settore delle special situation, tanto direttamente che mediante la sottoscrizione di notes derivanti da operazioni di cartolarizzazione.

Alla fine dell'esercizio la stessa risulta detenere notes dell'operazione NPL Italian Opportunities, promossa dal veicolo istituito ai sensi della Legge 130/1999 CdR Securities, per un nominale di Euro 1,3 milioni la cui valorizzazione, sulla base del tasso effettivo di rendimento atteso, permette il conseguimento di un provento nell'esercizio di Euro 191 migliaia.

Al bilancio della società risultano inoltre riferiti i crediti fruttiferi vantati nei confronti di Dimore Evolute srl – società controllata da Borgosesia SpA per il tramite di CdR Recovery RE – assegnati alla società in sede di chiusura di un'altra operazione di cartolarizzazione (“Bovisa”) i cui proventi, pari ad Euro 250 migliaia, vengono in parte riconosciuti a CdR Funding 2 Srl – sempre controllata da Borgosesia SpA – a fronte del contratto di associazione in partecipazione con questa in passato stipulato.

### Kronos S.p.A.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
Kronos S.p.A.	Roma	110	6.981	-1.264
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		94,6	-	6.729

La società, il cui controllo è stato acquisito nel corso dell'esercizio, focalizza la propria attività nella gestione della partecipazione di controllo detenuta in Gea S.r.l. nonché nella liquidazione delle residue attività in passato conferite dalla Società e nella estinzione delle connesse passività.

### CdR Funding S.r.l.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
CdR Funding S.r.l.	Biella	10	-269	-289
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	5

La società - costituita a fronte dell'emissione del prestito obbligazionario convertibile 2014 - 2019 allo scopo di collateralizzare gli investimenti realizzati utilizzando la relativa provvista e ciò nell'interesse ultimo dei portatori di questo - risulta alla fine dell'esercizio avere ultimato la propria missione essendo stato tale prestito integralmente rimborsato in corso d'anno.

Alla stessa risulta peraltro ancora riferito l'investimento dato dall'acquisto, verso il corrispettivo di Euro 550 migliaia, del diritto a vedersi riconosciuta quale unica beneficiaria del Trust Liquidazione Cosmo Seri, titolare di un importante portafoglio immobiliare nelle Marche.

### Borgo RE (già CdR Recovery RE S.r.l.)

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
Borgo RE (già CdR Recovery RE S.r.l.)	Milano	1.000	4.768	-609
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	5.443

Come nei precedenti esercizi, anche in quello trascorso la società ha di fatto limitato la propria attività alla gestione del patrimonio immobiliare nonché della partecipazione totalitaria detenuta in Dimore Evolute srl, società operante anch'essa nel settore immobiliare, tanto direttamente attraverso la "rivitalizzazione" di interventi distressed a destinazione residenziale, che indirettamente mediante la stipula di appositi contratti di facility management in specie a favore di altre società del Gruppo.

La stessa registra una perdita di esercizio di 609 €/mgl, per massima parte legata al sostenimento di oneri finanziari.

### CdR Funding 2 S.r.l.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
CdR Funding 2 S.r.l.	Biella	10	-279	-294
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	0

La società - costituita nel corso del 2015 - replica, seppur rispetto al prestito obbligazionario convertibile 2015 -2021, le identiche funzioni assolte dalla "gemella" CdR Funding.

La stessa, nel trascorso esercizio non ha posto in essere nuovi investimenti col che il relativo bilancio evidenzia solo quelli conclusi negli esercizi precedenti e precisamente:

- In qualità di associato, stipulazione con Non Performing Assets srl di un contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto l'affare da questa promosso e dato dalla sottoscrizione di titoli ABS emessi da CdR Securities Srl nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti non performing acquistati da Banca Monte dei Paschi di Siena. In dipendenza di tale operazione a fronte di un apporto di Euro 2.150.000 la società ha beneficiato di una partecipazione ai risultati dell'affare in misura pari al 55% di questi.
  - Sempre in qualità di associato, stipulazione con Dimore Evolute srl di un analogo contratto il cui affare è rappresentato, nell'ambito della procedura fallimentare "Fine Arts srl", dall'assunzione delle relative obbligazioni concordatarie. A fronte di un apporto originario di Euro 1.300.000 la società, in questo caso, partecipa ai risultati dell'operazione nella misura del 25% di questi.
- Complessivamente, dai predetti contratti la società matura nell'anno un utile netto di 105 €/mgl.

### CdR Securities S.r.l.

importi in migliaia di Euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio Netto	Risultato conseguito nel 2019
CdR Securities S.r.l.	Biella	10	6	-6
		Quota diretta %	Quota indiretta %	Val. Bilancio
		100	-	7

La società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130.

La stessa, iscritta nell'Elenco delle Società Veicolo tenuto presso la Banca d'Italia, nell'esercizio ha proseguito la propria attività volta alla cura dell'operazione di cartolarizzazione "NPL Italian Opportunities".

### Nota 6: Partecipazioni in imprese collegate

(in migliaia di euro)	%	31.12.2019	31.12.2018
Borgosesia 1873 & Partners S.r.l.	50%	4	5
<b>TOTALE</b>		<b>4</b>	<b>5</b>

La società, frutto di una partnership paritetica con qualificati professionisti e destinata ad operare quale trust company, non è ancora divenuta operativa.

### Nota 7: Altre partecipazioni

(in migliaia di euro)	%	31.12.2019	31.12.2018
Kronos SpA	94,60%	0	6.273
Lake Holding Srl	5%	5.969	
D.A. Capital SpA	10%	10	
Cosmoseri Srl	5%	1	
Advance SIM SpA	9,76%	0	
<b>TOTALE</b>		<b>5.980</b>	<b>6.273</b>

Con riferimento alla tabella sopra riportata si evidenzia come:

- Il decremento della partecipazione in Kronos consegua all'acquisto del controllo della stessa nel corso dell'esercizio;
- Le restanti partecipazioni risultino acquisite in forza della Scissione.

#### **Nota 8: Crediti finanziari non correnti**

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Vendor loan Cosmo Seri	629	
<b>TOTALE</b>	<b>629</b>	<b>0</b>

Trattasi della parte non corrente del credito sorto all'atto del disinvestimento realizzato in passato dal Compendio Scisso nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri. Per ogni più puntuale indicazione al riguardo si rinvia alla Relazione sulla Gestione. L'incremento della posta è funzione della Scissione.

#### **Nota 9: Altri crediti non correnti**

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Ex Manager SIM	1.314	
(di cui parti correlate)	1.314	
Depositi cauzionali	25	
Caparre prestate a terzi	26	
<b>TOTALE</b>	<b>1.364</b>	<b>0</b>

Al netto di depositi cauzionali e caparre prestate a terzi, la voce è per lo più rappresentata dal credito derivante dalla vendita a taluni ex manager di Advance SIM SpA – il 15 novembre 2018 e quindi ben prima del commissariamento della stessa, intervenuto nel luglio 2019 – di buona parte della partecipazione in questa detenuta ritendo avverata la condizione, apposta nel relativo contratto, di rilascio dell'apposito nulla osta da parte delle competenti autorità entro lo scorso 31 dicembre. Tale credito, esposto al netto di una svalutazione prudenziale di Euro 231 migliaia e degli interessi contrattualmente previsti, dovrà essere assolto entro il 2022 e ciò anche, sino a concorrenza dell'importo di Euro 1.371 migliaia mediante la permuta con strumenti finanziari quotati. L'incremento della posta è funzione della Scissione.

#### **Nota 10: Altri titoli**

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Titoli Beta Floor 6%	10.375	
Titoli Omega TV	4	
Titoli Alfa 7,5%	291	
Obbligazioni proprie - NPL 2016-2021 TV	100	
<b>TOTALE</b>	<b>10.771</b>	<b>0</b>

Oltre ad obbligazioni proprie riacquistate dal Compendio Scisso in conformità al relativo regolamento, la posta è integralmente rappresentata da titoli, con diverso grado di partecipazione al rischio sottostante, emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione

NPL Italian Opportunities valutati sulla base del loro fair value. Per ogni più puntuale valutazione in ordine all'operazione di cartolarizzazione si rinvia alla Relazione sulla Gestione. L'incremento della posta è funzione della Scissione.

## ATTIVO CORRENTE

### Nota 11: Crediti commerciali

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso società controllate	1.163	20
Crediti verso parti correlate	0	127
Crediti verso clienti terzi	1.527	1
<b>TOTALE</b>	<b>2.690</b>	<b>148</b>

I crediti commerciali conseguono all'ordinario ciclo aziendale evidenziandosi come quelli verso imprese controllate comprendano anche quelli maturati a fronte della attività di Portfolio Manager svolte nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities.

### Nota 12: Crediti finanziari correnti

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso società controllate	10.309	
Crediti verso terzi	2.186	
<b>TOTALE</b>	<b>12.495</b>	<b>0</b>

I crediti verso controllate esprimono l'appoggio finanziario prestato a sostegno dei piani di sviluppo di queste mentre i crediti verso terzi comprendono, per la più parte, il fair value di un credito ipotecario (Euro 1.486 migliaia) e quello di altri crediti di natura finanziaria. L'incremento della posta è funzione della Scissione.

### Nota 13: Altri crediti

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Altri crediti verso parti correlate	11	
Crediti tributari e previdenziali	445	330
Crediti diversi	46	
<b>TOTALE</b>	<b>502</b>	<b>330</b>

La voce "Crediti tributari e previdenziali" comprende principalmente crediti di natura tributaria derivanti da IVA ed acconti di imposta versati.

### Nota 14: Disponibilità liquide

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Denaro e valori in cassa	0	
Depositi bancari	1.682	3
<b>TOTALE</b>	<b>1.682</b>	<b>3</b>

Trattasi delle disponibilità liquide detenute alla fine dell'esercizio.

## PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2019 ammonta a complessivi Euro 25.473 migliaia (Euro 6.490 migliaia al 31 dicembre 2018).

L'incremento è effetto, pressoché integralmente, della Scissione e la movimentazione complessiva di questo, nell'esercizio, viene rappresentata nel prospetto allegato in calce agli schemi di bilancio mentre quella delle singole voci nelle tabelle di seguito riportate:

### Nota 15: Capitale Sociale

	31.12.2019		31.12.2018	
(in migliaia di euro)	n° azioni	Importo	n° azioni	Importo
Azioni ordinarie	45.129.621	9.710	12.043.507	8.989
Azioni di risparmio (non convertibili)	862.691	186	862.691	644
<b>TOTALE</b>	<b>45.992.312</b>	<b>9.896</b>	<b>12.906.198</b>	<b>9.633</b>

Il capitale sociale al 31 dicembre 2019 ammonta a complessivi Euro 9.895.935,29. Si precisa come l'Assemblea straordinaria degli azionisti del 28 luglio 2017, ferma l'identica parità contabile per ogni categoria di azioni circolante, ha deliberato di convenzionalmente individuare, quanto a quelle di risparmio, in Euro 1,2 per ciascuna di queste il diritto prioritario di rimborso e di computo del relativo privilegio nella distribuzione di riserve.

### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2019 la Società detiene direttamente n. 7.842.747 azioni proprie.

La movimentazione delle stesse in corso d'anno è così sintetizzabile:

AZIONI PROPRIE	n° azioni	Importo (€/000)
Azioni proprie al 31.12.2018	2.496.239	1.863
Azioni proprie acquistate in corso d'anno	5.346.508	6.813
Azioni proprie annullate in corso d'anno		
Azioni proprie al 31.12.2019	7.842.747	8.676

Il trattamento privilegiato spettante alle azioni di risparmio in ordine alla distribuzione dei dividendi è regolato dall'articolo 27 del vigente statuto, come modificato in forza della delibera adotta dall'assemblea straordinaria sopra richiamata e di seguito riportato:

### Art. 27) Ripartizione degli utili e pagamento dei dividendi

L'utile netto di bilancio, dopo il prelievo del 5% per la Riserva Legale sino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, sarà così ripartito:

- a) alle azioni di risparmio verrà assegnato un dividendo fino alla concorrenza del 5% dell'importo di euro 1,20, per ogni azione di risparmio, ("Parametro del Dividendo Privilegiato"), ossia sino a concorrenza di euro 0,06 per ogni azione di risparmio ("Dividendo Privilegiato");

**b)** l'utile eccedente, se l'Assemblea ne delibera la distribuzione, sarà attribuito alle azioni ordinarie fino alla concorrenza del 3% del Parametro del Dividendo Privilegiato per ogni azione ordinaria, ossia sino a concorrenza di euro 0,036 per ogni azione ordinaria;

**c)** il residuo, se l'Assemblea ne delibera la distribuzione, sarà attribuito in misura uguale sia alle azioni di risparmio sia alle azioni ordinarie.

Quando in un esercizio sia stato assegnato alle azioni di risparmio un dividendo inferiore al Dividendo Privilegiato, la differenza è computata in aumento del Dividendo Privilegiato nei due esercizi successivi.

In caso di distribuzione di riserve le azioni di risparmio hanno gli stessi diritti delle altre azioni, fatta eccezione per il caso in cui una riserva, diversa dalla riserva legale, si sia formata mediante l'accantonamento obbligatorio di utili non distribuibili (ivi compresa in particolare la riserva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d. lgs. 38/2005) e divenga quindi distribuibile. In tal caso, il Dividendo Privilegiato è calcolato anche sulla parte resasi distribuibile di tale riserva.

Il pagamento dei dividendi è effettuato nei modi, luoghi e termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui si rendono esigibili si prescrivono a favore della società.

### Partecipazioni rilevanti

Alla data della presente relazione gli azionisti detentori di una partecipazione al capitale sociale (Azionariato ordinario) soggetta, non in via transitoria, ad obblighi comunicativi risultano essere i seguenti:

soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azionista Diretto		Quota %	Quota % su Capitale Votante		Quota % su Capitale Ordinario		
	Denominazione	Titolo di Possesso		di cui Senza Voto		di cui Senza Voto		
				Quota %	il Voto Spetta a	Quota %	il Voto Spetta a	
<b>DAMA Srl</b>	DAMA Srl	Proprietà	20.814	0.000		20.814	0.000	
		Totalle	20.814	0.000		20.814	0.000	
		<b>Totalle</b>	<b>20.814</b>	<b>0.000</b>		<b>20.814</b>	<b>0.000</b>	
<b>Zanelli Andrea</b>	AZ PARTECIPAZIONI SRL	Proprietà	9.763	0.000		9.763	0.000	
		<b>Totalle</b>	<b>9.763</b>	<b>0.000</b>		<b>9.763</b>	<b>0.000</b>	
	Zanelli Andrea	Proprietà	1.018	0.000		1.018	0.000	
		Totalle	1.018	0.000		1.018	0.000	
		<b>Totalle</b>	<b>10.781</b>	<b>0.000</b>		<b>10.781</b>	<b>0.000</b>	
<b>BORGOSESIA SPA</b>	BORGOSESIA SPA	Proprietà	17.052	17.052		17.052	17.052	
		Totalle	17.052	17.052		17.052	17.052	
	<b>Totalle</b>	<b>17.052</b>	<b>17.052</b>			<b>17.052</b>	<b>17.052</b>	

Fonte <http://www.consob.it/web/area-pubblica/quotate>

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo;

Non esistono particolari meccanismi di esercizio dei diritti di voto nel caso di partecipazione azionaria dei dipendenti nell'ipotesi in cui il diritto di voto sia esercitato direttamente da questi ultimi;

Non esistono restrizioni al diritto di voto, termini imposti per l'esercizio del diritto di voto o sistemi in cui, con la cooperazione della società, i diritti finanziari connessi ai titoli sono separati dal possesso degli stessi. In conformità alle norme di legge vigenti le azioni di

risparmio e le azioni proprie non hanno diritto di voto;

Risultando risolti quelli stipulati:

- In data 9 dicembre 2013 (e successivamente modificato in data 22 gennaio 2014 e 29 maggio 2015) tra gli azionisti (i) Gabriele Bini, (ii) Gianna Bini, (iii) Giannetto Bini, (iv) Vera Zucchi e (v) Cristina Bini.
- In data 14 Giugno 2016 (e successivamente modificato in data 30 settembre 2016 e 28 Dicembre 2016) tra gli azionisti (i) Gabriele Bini, (ii) Gianna Bini, (iii) Giannetto Bini, (iv) Vera Zucchi, (v) Cristina Bini e (vi) CdR Replay S.r.l.

non sono in essere patti parasociali fra azionisti rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del D.Lgs 58/1998

In conformità al disposto dell'art. 129 del Regolamento Emittenti Consob, i patti, i successivi accordi modificativi ed i relativi avvisi di scioglimento sono consultabili per estratto al seguente indirizzo:

<http://www.borgosesiaspa.com/patti-parasociali>

#### Nota 16: Altre riserve

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Riserva legale	14	
Utili/(perdite) iscritti direttamente a Patrimonio Netto	11.332	2.175
Riserva sovrapprezzo	19.888	5.572
Riserva indisponibile ex art. 2426	1.728	
Riserva negativa costi scissione	-852	-75
Riserva c/futuro aumento di capitale sociale	600	296
Utili (perdite) iscritti a riserva P.O.C.	778	
Azioni proprie	-6.813	
Altre riserve	85	82
<b>TOTALE</b>	<b>26.760</b>	<b>8.050</b>

L'incremento delle "Altre Riserve" è funzione della Scissione evidenziandosi come le stesse siano esposte in bilancio al netto dei costi sostenuti in relazione al processo di Scissione (Euro 852 migliaia) e del valore di carico delle azioni proprie (Euro 6.813 migliaia).

Si sottolinea come la "Riserva di sovrapprezzo" non risulti liberamente disponibile non avendo l'importo di quella legale raggiunto il 20% del capitale sociale e che gli Utili/(perdite) iscritti direttamente a Patrimonio Netto comprendano gli effetti derivanti dall'adeguamento al fair value di titoli e partecipazioni acquisite in sede di Scissione nonché, per Euro 82 migliaia, la riserva IAS originata per la transizione ai principi contabili internazionali operata in passato dalla Società.

La disponibilità delle riserve positive, la loro distribuibilità nonché gli utilizzi di queste ef-

fettuati negli ultimi tre esercizi sono riassunti nel seguente prospetto:

Natura / Descrizione	Importo (in migliaia di euro)	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti per copertura di perdite	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti per altre ragioni
Capitale	9.896		-	26.014	19.348
Riserva legale	14	B	-	10.999	-
Riserva sovrapprezzo	19.888	A, B,	-	-	-
Riserva indisponibile ex art. 2426	1.728	B	-	-	-
Utili (perdite) iscritti a riserva P.O.C.	778	B	-	-	-
Utili/(perdite) iscritti direttamente a Patrimonio Netto	11.332	A,B			
Riserva c/futuro aumento di capitale sociale	600	A, B	-	-	-
Riserva IFRS	82	B	-	-	-
Altre riserve	3	A, B	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>44.321</b>		<b>0</b>	<b>37.014</b>	<b>19.348</b>
di cui distribuibili					
(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci					
<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>					

## Nota 17: Prestiti obbligazionari

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Prestito Obbligazionario Convertibile 2015/2021	4.725	
Prestito Obbligazionario Convertibile 2016/2022	4.563	
Prestito obbligazionario NPL 2016/2021 TV	1.323	
PO NPL GLOBAL 5% 2017-2022	6.725	
PO Jumbo	5.938	
<b>TOTALE</b>	<b>23.275</b>	<b>0</b>

Trattasi della valutazione operata in conformità ai principi contabili IAS/IFRS dei POC emessi nel 2015 e 2016 (di seguito, il primo, POC 2015, il secondo, POC 2016) nonché dei prestiti non convertibili NPL Italian Opportunities, NPL Global e Jumbo.

I POC, tutti di nominali massimi € 4.950.000 risultano divisi ciascuno in n. 49.500 obbligazioni al portatore del valore nominale di Euro 100 (Obbligazione) e fruttano agli Obbligazionisti un tasso di interesse del 6% annuo quanto al POC 2015 e del 5% quanto al POC 2016. Le Obbligazioni sono convertibili a scelta del portatore, in conformità e nei tempi previsti dai relativi regolamenti (Regolamenti) così come modificati in dipendenza della Scissione, in azioni BGS ordinarie (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.360 (duemila trecentosessanta) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue) Obbligazioni presentate per la conversione. Il prestito "NPL Italian Opportunities" ha del pari un importo massimo di 4,95 mln , frutta un interesse annuo del 4% ed ha un valore di rimborso compreso fra 105 e 120 a seconda dell'andamento dell'omonima operazione di cartolarizzazione realizzata da CdR Securities, quello "NPL Global" ha un importo nominale di 7 €/mln e frutta un tasso di interesse del 5% annuo mentre quello Jumbo ha un

importo nominale di 25 €/mln, risulta collocato alla fine dell'esercizio per 6,089 €/mln e frutta un tasso di interessi pari al 6,25%.

A garanzia del puntuale adempimento delle Obbligazioni constituenti il POC 2015, l'emittente ha assunto l'impegno di (i) utilizzare gli importi rinvenienti dalla sottoscrizione di questo, al netto di ogni connessa spesa e/o onere, per il finanziamento, di CdR Funding 2 Srl (ii) a costituire in pegno a favore degli Obbligazionisti il credito derivante dal predetto finanziamento (iii) a mantenere totalitaria, anche tramite società controllate, la partecipazione in tale veicolo ed a far sì che questo non assuma debiti di natura finanziaria nei confronti di terzi che non siano espressamente da questi dichiarati postergati nel loro soddisfacimento a tali finanziamenti. In relazione al POC 2016 l'emittente, sempre a garanzia dei portatori dei titoli, ha invece assunto l'impegno di realizzare, con le somme derivanti dalla sottoscrizione, investimenti core per il tramite di Figerbiella S.r.l. conferendo al contempo mandato irrevocabile alla stessa, nell'interesse dei bondholders, per procedere alla liquidazione degli assets fiduciariamente amministrati accreditando poi le somme così realizzate a favore di questi e ciò in presenza di un inadempimento rispetto alle previsioni del relativo regolamento. Garanzia sostanzialmente analoga assiste infine i portatori delle obbligazioni NPL Italian Opportunities e Jumbo. Le Obbligazioni convertibili risultano tutte quotate sul mercato AIM/Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana ed immesse nel sistema di gestione accentratamente presso Monte Titoli Spa in regime di dematerializzazione mentre i prestiti "NPL Italian Opportunities", "NPL Global" e "Jumbo" sono quotati presso il Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna. In forza dei vari regolamenti l'emittente si è riservata la facoltà di procedere all'estinzione anticipata di tali prestiti permettendo però in ogni caso ai portatori dei POC l'esercizio del diritto di conversione.

#### Nota 18: Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso locatari Ifrs 16	395	0
<b>TOTALE</b>	<b>395</b>	<b>0</b>

Trattasi della rappresentazione, in conformità al principio contabile IFRS 16, della passività connessa al contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso ufficio in Milano.

#### Nota 19: Altri debiti non correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Debito vs AZ Partecipazioni Srl	40	0
Debito vs S&B Invest Srl	37	0
- <i>di cui verso parti correlate</i>	40	0
<b>TOTALE</b>	<b>76</b>	<b>0</b>

I debiti verso AZ Partecipazioni e verso S&B Invest conseguono a finanziamenti da queste concessi in passato a CdR (e trasferiti a BGS in forza della Scissione) ed infruttiferi di interessi.

#### Nota 20: Imposte differite nette

(in migliaia di euro)	31.12.2019	Diff.temporanee	Effetto fiscale
imposte differite attive			
Perdite pregresse	2.583		620
Adeguamento valore fiscale Kronos	836		201
<b>Totale imp.differite attive</b>	<b>3.419</b>		<b>821</b>
Imposte differite passive			
Effetto su POC	863		207
Adeg.portaf.immob.sottostante partec.	3.540		850
Adeguamento partecipazioni	640		154
<b>Tot. Imposte differite passive</b>	<b>5.043</b>		<b>1.210</b>

Con riferimento ai crediti per imposte differite attive, si ritiene che esista una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali tali da assorbire le differenze temporanee e le perdite riportabili a nuovo nonché di realizzare la partecipazione in Kronos ad un valore inferiore a quello fiscale a questa riconosciuto, il tutto in armonia anche con le previsioni formulate nel Business Plan di Gruppo 2019-2022 approvato da ultimo dal Consiglio di Amministrazione in data 9 gennaio 2020

### Nota 21:Fondi per il personale

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	9.198
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>9.198</b>

La Società alla fine dell'esercizio non ha in forza personale dipendente e le variazioni fatte registrare dal fondo nel periodo e la sua composizione sono così riassumibili:

#### movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Saldo iniziale	9.198	6.290
Accantonamento del periodo	0	2.821
Incrementi per interessi finanziari		
Utili e perdite attuariali		
Rettifica scrittura IAS-19		
Benefici pagati		
Altri decrementi	-9.198	87
<b>Saldo finale</b>	<b>0</b>	<b>9.198</b>

#### composizione:

	Consistenza al 31.12.2019	Variazioni	Consistenza al 31.12.2018
Impiegati	0	-1	1
Dirigenti	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>

Il numero medio dei dipendenti in forza nell'esercizio risulta essere stato il seguente:

NUMERO MEDIO DIPENDENTI	Gen. 19 / Dic. 19	Gen. 18 / Dic. 18
DIRIGENTI	-	-
QUADRI	-	-
IMPIEGATI	-	1
OPERAI	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Nota 22: Fondi per rischi e oneri

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Fondo ricostituzione perdite società partecipate	554	0
<b>TOTALE</b>	<b>554</b>	<b>0</b>

Trattasi del fondo iscritto a fronte dell'impegno assunto nei confronti di alcune società controllate in ordine alla copertura delle perdite emergenti dai relativi bilanci in misura eccedente il valore di iscrizione delle rispettive partecipazioni.

### PASSIVO CORRENTE

#### Nota 23: Debiti verso banche

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Conti corrente passivi	5	
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

#### Nota 24: Altri debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
Debiti finanziari verso Società controllate	2.016	
Debiti finanziari verso Società collegate		
Debiti finanziari verso società controllanti		1.235
Debiti finanziari verso altri	500	
<b>TOTALE</b>	<b>2.516</b>	<b>1.235</b>

La posta comprende il saldo dei rapporti finanziari intrattenuti con società controllate, regolati a tassi di mercato, nonché l'importo delle cedole relative ai vari prestiti obbligazionari, scadenti al 31/12/2019 ed addebitata per pari valuta nel corrente anno da parte della cassa incaricata

#### Nota 25: Debiti commerciali

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Debiti commerciali verso società controllate	138	
Debiti commerciali verso società collegate		
Debiti commerciali verso società controllanti	399	
Debiti commerciali verso altre parti correlate	194	63
Debiti commerciali verso terzi	598	181
<b>TOTALE</b>	<b>930</b>	<b>643</b>

I debiti commerciali conseguono all'ordinario ciclo operativo aziendale mentre quelli verso parti correlati, ai compensi professionali spettanti ad uno studio professionale correlato.

### **Nota 26: Altri debiti**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Debiti tributari	308	9
Debiti verso Amministratori	242	34
Debiti verso collegio sindacale e società di revisione	132	
Debiti verso il personale dipendente	0	13
Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	4	5
Debiti vari	40	18
<b>TOTALE</b>	<b>725</b>	<b>78</b>

Gli altri debiti comprendono quelli erariali, la più parte dei quali connessi all'imponibile fiscale stimato per l'esercizio, ed i restanti, principalmente quelli connessi a competenze del Collegio Sindacale e di Società di Revisione.

### **Nota 27: MISURAZIONE DEL FAIR VALUE**

L'IFRS 13 stabilisce una gerarchia del fair value che classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per misurare il fair value. La gerarchia del fair value attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il fair value di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del fair value. In tali casi, la valutazione di questo è classificata interamente nello stesso livello della gerarchia in cui è classificato l'input di più basso livello, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

I livelli utilizzati nella gerarchia sono:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono variabili diverse dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per le attività o per le passività;
- gli input di Livello 3 sono variabili non osservabili per le attività o per le passività.

Nella seguente tabella sono riepilogate le informazioni relativamente alle attività valutate

al fair value:

Attività valutate al fair value	Fair Value al 31.12.19	Fair Value al 31.12.18	Livello di gerarchia del Fair Value	Tecnica di valutazione e input significativi	Input significativi non osservabili	Relazione tra input non osservabili e fair value
<b>(in migliaia di euro)</b>						
Investimenti immobiliari	386	386	Livello 3	Metodo reddituale	Stima dei flussi finanziari futuri	Correlazione diretta tra il valore dei flussi economici futuri e il fair value degli investimenti immobiliari
Partecipazioni in altre imprese	5.969	6.273	Livello 3	Transazioni comparabili	Valori delle ultime transazioni effettuate	Correlazione diretta tra il valore delle ultime transazione ed il fair value dei titoli
<b>Totale Attività</b>	<b>6.355</b>	<b>6.659</b>			Valori delle ultime transazioni effettuate	

La seguente tabella evidenzia la gerarchia del fair value delle Attività che sono misurate al fair value al 31 dicembre 2019.

<b>in Euro migliaia</b>	<b>Note</b>	<b>Livello 1</b>	<b>Livello 2</b>	<b>Livello 3</b>	<b>Totale</b>
Attività che sono misurate al fair value su base ricorrente					
Investimenti immobiliari	9.b			386	386
Partecipazioni in altre imprese	9.c			5.969	5.969
<b>Totale Attività</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.355</b>	<b>6.355</b>

Nel corso del 2019 non vi sono stati trasferimenti tra i Livelli della gerarchia del fair value.

La tabella seguente fornisce una riconciliazione dai saldi iniziali e finali per le misurazioni al fair value classificate nel Livello 3 nel 2019.

<b>(in Euro migliaia)</b>	<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>Titoli disponibili per la vendita</b>
Al 31 dicembre 2018	6.273	0
Svalutazione partecipazioni fair value		
Acquisizione controllo partecipata	-6.273	
Operazione di scissione	5.969	
<b>Al 31 dicembre 2019</b>	<b>5.969</b>	<b>0</b>

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Si riportano le tabelle relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 a confronto con i dati risultanti dal bilancio dell'esercizio precedente.

## RICAVI

### Nota 28: Ricavi commerciali

(in migliaia di euro)

	Importo	di cui verso Correlate	Gen.19 - 31 Dic.19
PRESTAZIONE DI SERVIZI	58	58	100,00%
LOCAZIONI ATTIVE	4	4	100,00%
<b>TOTALE FATTURATO</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>

(in migliaia di euro)

	Importo	di cui verso Correlate	Gen.18 - 31 Dic.18
PRESTAZIONE DI SERVIZI	129	129	100,00%
LOCAZIONI ATTIVE			
<b>TOTALE FATTURATO</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	<b>100,00%</b>

I Ricavi commerciali sono principalmente rappresentati dal riaddebito di costi operato a carico di società controllate in dipendenza della messa a disposizione di queste di spazi attrezzati negli uffici di Milano, condotti in locazione dalla Società, ed in quelli di Biella di proprietà della stessa.

Quanto alla scomposizione per area geografica, si evidenzia come tutti i ricavi abbiano controparti domestiche.

## COSTI

### Nota 29: Costi per acquisto di beni

(in migliaia di euro)

	01 Gen. 19 / 31 Dic. 19	01 Gen. 18 / 31 Dic. 18
Cancelleria e materiale ufficio vario	10	
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

### Nota 30: Costi per servizi

(in migliaia di euro)

	01 Gen. 19 / 31 Dic. 19	01 Gen. 18 / 31 Dic. 18
Servizi amministrativi	258	283
- <i>di cui verso correlate</i>	47	30
Costi di costruzione immobili		
Servizi industriali		
Costi per godimento beni di terzi	14	5
- <i>di cui verso correlate</i>		
Servizi da produzione energia		
<b>TOTALE</b>	<b>273</b>	<b>283</b>

La voce costi per servizi amministrativi include:

- compensi per consulenze contabili e fiscali per Euro 47 migliaia;

- compenso agli amministratori per Euro 36 migliaia;
- compenso ai sindaci per Euro 25 migliaia;
- compenso per i revisori legali Euro 26 migliaia;
- corrispettivi per quotazione e gestione titoli ed altro per Euro 27 migliaia;
- pubblicità diverse per Euro 20 migliaia;
- servizi di pulizia per Euro 13 migliaia;
- compenso al rappresentante degli azionisti di risparmio Euro 12 migliaia;
- prestazioni occasionali per Euro 10 migliaia;
- consulenze varie per Euro 9 migliaia;
- utenze varie Euro 8 migliaia;
- spese intermediazione immobiliare Euro 7 migliaia;
- compenso dirigente preposto Euro 5 migliaia;
- costi vari per Euro 13 migliaia.

I costi per godimento beni di terzi includono spese condominiali per Euro 11 migliaia, locazioni passive foresteria per Euro 1 migliaia e prestazioni software per Euro 2 migliaia.

### Nota 31: Costi per il personale

(in migliaia di euro)	01 Gen. 19 / 31 Dic. 19	01 Gen. 18 / 31 Dic. 18
Salari e stipendi	3	44
Oneri sociali	4	7
Trattamento fine rapporto	0	3
Altri costi	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>55</b>

NUMERO MEDIO DIPENDENTI	Gen. 19 / Dic. 19	Gen. 18 / Dic. 18
DIRIGENTI	0	0
QUADRI	0	0
IMPIEGATI	0	1
OPERAI	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Nota 32: Altri proventi operativi

(in migliaia di euro)	01 Gen. 19 / 31 Dic. 19	01 Gen. 18 / 31 Dic. 18
Altri ricavi		
- <i>di cui correlate</i>		
Sopravvenienze attive	6	13
Proventizzazione fondi		
<b>TOTALE</b>	<b>6</b>	<b>13</b>

Le sopravvenienze attive conseguono principalmente all'eccedenza di stanziamenti effettuati a carico di precedenti esercizi rispetto al dato consuntivato.

### Nota 33: Altri costi operativi

(in migliaia di euro)	01 Gen. 19 / 31 Dic. 19	01 Gen. 18 / 31 Dic. 18
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Multe e sanzioni	0	0
Sopravvenienze passive	13	13
Oneri diversi di gestione	28	65
- <i>di cui verso correlate</i>		
Imposte varie	10	2
- <i>di cui verso correlate</i>		
<b>TOTALE</b>	<b>51</b>	<b>79</b>

Gli “Oneri diversi di gestione” comprendono il contributo di vigilanza CONSOB per Euro 21 migliaia oltre a costi per investimenti per Euro 5 migliaia.

Nella voce “imposte varie” trovano allocazione imposte di bollo ed altre imposte e tasse minori.

#### **Nota 34: Rettifiche di valore di partecipazione e titoli**

La voce, pari ad Euro 289 migliaia, rappresenta la somma algebrica degli adeguamenti al fair value di partecipazioni e titoli e più precisamente fra l’importo delle svalutazioni riferite alle partecipazioni in Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. (per Euro 224 migliaia) e Borgosesia 1873& Partners (Euro 1 migliaia) e quello delle rivalutazioni operate con riferimento a Kronos S.p.A (per Euro 467 migliaia), BGS REC S.r.l. (per Euro 40 migliaia) e Tokos S.r.l. (per Euro 7 migliaia).

#### **Nota 35: Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti**

La voce, pari ad Euro 71 migliaia, consegue, quanto ad Euro 68, all’ammortamento del diritto d’uso iscritto all’attivo in applicazione al principio contabile IFRS 16 e, per il residuo, all’ammortamento ordinario di costi pluriennali (Euro 1 migliaia) e immobilizzazioni materiali (per Euro 2 migliaia).

#### **Nota 36: Oneri finanziari**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>01 Gen. 19 / 31 Dic. 19</b>	<b>01 Gen. 18 / 31 Dic. 19</b>
Interessi passivi	-37	
Interessi passivi IFRS 16	-14	
<b>TOTALE</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>

La posta comprende tanto gli interessi passivi maturati sui conti correnti impropri intrattenuuti con le società controllate che quelli conseguenti alla rilevazione secondo il principio contabile IFRS 16 del contratto di locazione avente ad oggetto gli uffici di Milano.

#### **Nota 37: Imposte sul reddito d'esercizio**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Accantonamenti IRES / IRAP		
Variazione netta imposte anticipate e differite	-120	
Proventi da sopravvenienza attiva E22	-65	
<b>TOTALE</b>	<b>-185</b>	<b>0</b>

#### **Nota 38: Rischi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Riferimento	Terzi	Controllate	Collegate	Correlate	Totale
Fondo azionisti di risparmio	100	-	-	-	100
Anticipi fondo azionisti risparmio	67				67
Fideiussioni rilasciate 4.997					
	4.997	-	-	-	4.997
<b>TOTALE</b>	<b>5.164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.164</b>

Alla voce “Fondo azionisti risparmio” è indicato il fondo istituito con delibera dell’assemblea speciale degli azionisti di risparmio del 3 novembre 2016 a copertura delle spese da sostenersi per la tutela degli interessi di tale categoria. A norma di legge detto fondo è anticipato da parte della società con facoltà di rivalsa sui dividendi eccedenti il privilegio spettanti ai predetti azionisti.

Alla voce “Anticipi fondo azionisti risparmio” è indicata la misura delle anticipazioni concesse dalla società, con facoltà di rivalsa sugli utili privilegiati spettanti agli azionisti di risparmio, a fronte del fondo, istituito con delibera dell’assemblea speciale del 31 marzo 2004 ed integrato, quanto all’importo, in forza di quella sopra richiamata, a copertura delle spese da sostenersi per la tutela degli interessi di tale categoria.

Alla voce “Fideiussioni rilasciate” è riportato l’impegno al subentro in contratti di locazione finanziaria immobiliare gravanti sulla Società in dipendenza dell’acquisto del controllo di Kronos.

### **Nota 39: Operazioni con parti correlate**

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. nella riunione del 30 novembre 2010, in

ottemperanza alle disposizioni portate dall'articolo 2391 bis del c.c., del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera n.17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17289 del 23 giugno 2010, nonché dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate adottato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A., ha approvato la **Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate**.

Tale Regolamento, volto a individuare i principi e le procedure a cui la società si attiene al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate dalla Società è prelevabile e consultabile sul sito [www.borgosesiaspa.com](http://www.borgosesiaspa.com) (Sezione Governance).

Ciò premesso, le operazioni perfezionate in corso d'anno da Borgosesia S.p.A. con parti correlate e tali alla data di chiusura dell'esercizio, sono desumibili dal prospetto di seguito riportato:

	Altri titoli immobilizzati	Altri crediti non correnti	Crediti finanziari correnti	Altri crediti correnti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Altri debiti non correnti
BGS REC			0		3	50	
BORGOSESIA SGR					34	57	
CDR FUNDING			905		34		
CDR FUNDING 2			4.609				
CDR SECURITIES							
FIGERBIELLA					8	7	
NPA			1.024				
NPL	10.671			105		595	
TOKOS							24
CDR RECOVERY RE			3.413				
DIMORE EVOLUTE						44	
ELLE BUILDING							
DIMORE EVOLUTE CERTOSA							
KRONOS			203			82	
GEA			39				
TRUST LIQ. COSMO SERI			11				
Abitare Smart					272		
Euthalia Sas						3	
Andrea Zanelli e sue parti correlate							40
Girardi Mauro							
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.					5	162	
Soci Advance Sim Spa	1.314				85		
Advance SIM Spa				11		29	
<b>Totale parti correlate</b>	<b>10.671</b>	<b>1.314</b>	<b>10.309</b>	<b>11</b>	<b>1.163</b>	<b>332</b>	<b>40</b>
Totale complessivo	10.671	1.364	12.495	502	2.690	930	76
<b>%</b>	<b>100%</b>	<b>96%</b>	<b>83%</b>	<b>2%</b>	<b>43%</b>	<b>36%</b>	<b>52%</b>

	Altri debiti correnti	Debiti finanziari	Ricavi	Costi per servizi	Costi per god beni terzi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
BGS REC	2	2.000	4				

BORGOSESIA SGR	14
CDR FUNDING	
CDR FUNDING 2	
CDR SECURITIES	
FIGERBIELLA	69
NPA	
NPL	
TOKOS	
CDR RECOVERY RE	
DIMORE EVOLUTE	321
ELLE BUILDING	44
DIMORE EVOLUTE	
CERTOSA	
KRONOS	
GEA	
TRUST LIQ. COSMO	
SERI	
Abitare Smart	
Euthalia Sas	
Andrea Zanelli e sue parti correlate	17
Girardi Mauro	177
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	47
Soci Advance Sim Spa	
Advance SIM Spa	
Totale parti correlate	195
	2.390
Totale complessivo	725
	2.516
%	<b>27%</b>
	<b>95%</b>
	<b>100%</b>
	<b>18%</b>
	<b>0%</b>
	<b>0%</b>
	<b>0%</b>

#### Nota 40: Rendiconto finanziario della Capogruppo

(in migliaia di Euro)	Bilancio Separato	Bilancio Separato	Di cui Parti correlate)	Di cui Parti correlate
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Attività operativa</b>				
Risultato dell'esercizio	79	-366	242	13
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	71	88	-289	85
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)				
Effetto di riallineamento partecipazioni	-289			
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli				
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari				
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari				
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	544			
Variazione imposte differite/anticipate	390			
Variazione del capitale d'esercizio:				
- Investimenti immobiliari non correnti				
- Crediti commerciali e altri crediti	-4.078	-244	-2.341	-232
- Debiti commerciali e altri debiti	1.010	141	105	328
<b>Cash flow dell'attività operativa</b>	<b>-2.273</b>	<b>-381</b>	<b>-2.284</b>	<b>194</b>
<b>Attività di investimento</b>				
Investimenti netti in imm. Immateriale	-528			
Investimenti netti in imm. Materiali	-17	-1		
Investimenti netti in investimenti immobiliari				
Variazione netta crediti finanziari e titoli	-23.795		-10.671	
Investimenti in partecipazioni e titoli	-15.568	-105		
<b>Cash flow dell'attività di investimento</b>	<b>-39.909</b>	<b>-106</b>	<b>-10.671</b>	<b>0</b>
<b>Attività di finanziamento</b>				
Aumento/Riduzione capitale sociale	263			
Riserva versamenti c/capitale				
Aumento riserve sovrapprezzo azioni				
Dividendi distribuiti				
Altre variazioni	29	321		
Variazione area consolidamento	18.611			
Variazione Patrimonio Netto di Terzi				
Strumenti finanziari				
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	1.681	169	1.155	1.066
Prestiti obbligazionari	23.275			
Emissione titoli Alfa 7,5%				
<b>Cash flow attività di finanziamento</b>	<b>43.860</b>	<b>490</b>	<b>1.155</b>	<b>1.066</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>1.679</b>	<b>3</b>	<b>-11.800</b>	<b>1.260</b>

**Nota 41: Operazioni non ricorrenti, atipiche, non usuali.**

Nel corso del 2019 non si segnalano operazioni di tale specie fatta eccezione per la Scissione le cui caratteristiche sono ampiamente illustrate nella Relazione sulla Gestione a cui si rinvia.

**Nota 42: Ammontare dei compensi spettanti ai Revisori, Liquidatori, Amministratori, Sindaci**

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 codice civile si precisa che, per l'anno 2019:

I compensi spettanti a Società di revisione sono così riepilogabili:

<b>(in euro puntuali)</b>	<b>Destinatario</b>	<b>Corrispettivi di competenza dell'esercizio</b>
Revisione contabile	Capogruppo-Borgosesia S.p.A.	€ 93.257
Servizi di attestazione	Capogruppo-Borgosesia S.p.A.	€ 50.000
Altri servizi	Capogruppo-Borgosesia S.p.A.	
<b>Totale</b>	<b>€ 143.257</b>	

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sono esposti, in conformità alle delibere Consob in materia, nel prospetto di sintesi di seguito riportato:

<b>COMPENSI BORGOSESIA S.P.A.</b>			<b>(importi in Euro)</b>
<b>Soggetto</b>	<b>Cariche</b>	<b>Durata</b>	<b>anno 2019</b>
Girardi Mauro (1)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Baj Emanuela (1)	Consigliere Indipendente	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Tua Gabriella (1)	Consigliere	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Zanelli Andrea (1)	Consigliere	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Genoni Matteo (1)	Consigliere	26/02/2018 - bil. 2020	6.000
Schiffer Davide (1)	Consigliere	31/01/19 - bil. 2020	6.000
Picchi Nicla (1)	Consigliere Indipendente	25/07/19 - bil. 2020	2.500
Rampinelli Rota Bartolomeo (1)	Consigliere	25/07/19 - bil. 2020	2.500
Sala Franco (1)	Consigliere	26/02/2018 - 31/01/19	500
Galmarini Sabrina (1)	Consigliere Indipendente	26/02/2018 - 12/07/19	3.000
Pierazzi Luca (1)	Consigliere	26/02/2018 - 15/07/19	3.000
<b>Totale Consiglio di Amministrazione</b>	<b>47.500</b>		
Nadasi Alessandro (2)	Presidente del Collegio Sindacale	27/06/19 - bil. 2021	10.714
Flamingo Irene (3)	Sindaco effettivo	27/06/19 - bil. 2021	3.571
Foglio Bonda Andrea (3)	Sindaco effettivo	27/06/19 - bil. 2021	3.571
Barni Stefano Mauro (4)	Sindaco effettivo	06/09/2016 - bil. 2018	3.571
Sanesi Silvia (4)	Sindaco effettivo	06/09/2016 - bil. 2018	3.571
<b>Totale Collegio Sindacale</b>			<b>25.000</b>
Petrera Michele(5)	Rappresentante comune azionisti di risparmio	27/06/2018 - bil. 2020	12.000
<b>Totale Rappresentante azionisti di Risparmio</b>			

(1) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 22/12/2017 - 6.000 annui percepito proporzionalmente al periodo di copertura della carica

(2) Compenso composto da (i) quanto determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 06/09/2016 percepito sino al 27/06/19 e da (ii) quanto determinato con delibera dell'Assemblea tenutasi in pari data che ha provveduto alla nomina del nuovo Collegio Sindacale confermando nella carica di Presidente il dott. Nadasi.

(3) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 27/06/19

(4) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 06/09/16

(5) Compenso determinato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti Risparmio del 27/06/2018 - 12.000 annui

## **COMPENSI RIFERITI ALLE ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO<sup>1</sup>**

Soggetto	Benefici non monetari			Bonus ed altri incentivi		Altri compensi		
	31/12/2018	31/12/2019	Variazioni	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	Variazioni
Girardi	0	0	-	0	0	0	0	0
Mauro								
Galamarini	0	0	-	0	0	0	0	0
Sabrina								
Baj	0	0	-	0	0	0	0	0
Emanuela								
Sala	0	0	-	0	0	0	18.179	18.179
Franco								
Pierazzi	0	0	-	0	0	0	0	0
Luca								
Tua	0	0	-	0	0	0	0	0
Gabriella								
Zanelli	0	0	-	0	0	0	0	0
Andrea								
Genoni	0	0	-	0	0	0	0	0
Matteo								
Schiffer	-		-	0	0	0	168.222	168.222
Davide								
Picchi	-	0	-	0	0	0	0	0
Nicla								
Rampinelli Rota	-	0	-	0	0	0	0	0
Bartolo- meo								
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Consiglio di								
Ammini- strazione								
Nadasi	0	0	-	0	0	0	14.286	14.286
Alessandro								
Barni	0	0	-	0	0	2.550	0	-2.550
Stefano Mauro								
Sanesi	0	0	-	0	0	1.700	6.666	4.966
Silvia								
Flamingo	0	0	-	0	0	0	0	0
Irene								
Foglio Bonda	0	0	-	0	0		2.857	2.857
Andrea								
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.250</b>	<b>20.952</b>	<b>16.702</b>
collegio sindacale								
Petrera	0	0	0	0	0	0	0	0
Michele								

#### Nota 43: Altre informazioni

Si dà atto infine che la società:

- ha in corso prestiti obbligazionari le cui caratteristiche sono meglio esposte nel corpo della presente nota;
- non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni;
- non ha istituito patrimoni destinati ad uno specifico affare né esistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare;
- non ritiene di esercitare sulle proprie controllate attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile, ad eccezione che nei riguardi di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A., circostanza alla quale è stata data la pubblicità prevista dall'articolo 2497 bis del Codice Civile.

#### **Nota 44: Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche**

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che Borgosesia SpA non ha beneficiato nell'esercizio di aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato. Borgosesia SpA ha peraltro beneficiato dello sgravio di contributi INPS per un totale di Euro 8 migliaia.

#### **Nota 45: 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 **9 gennaio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA, nella prima seduta tenutasi dopo il perfezionamento della Scissione ha dato avvio al piano industriale 2022 che, tra l'altro, prevede: a) L'acquisto, per 24 milioni, di nuovi assets, prevalentemente immobiliari, destinati ad una successiva valorizzazione attraverso ulteriori investimenti nonché interventi di completamento di quelli già in portafoglio per 9,4 milioni; b) Lo smobilizzo di investimenti già realizzati, o che lo saranno nell'arco di piano, per 64 milioni; c) Il conseguimento, nell'ultimo anno, di un margine lordo delle attività operative di 8,9 milioni, di un Ebitda e di un Ebt compresi, rispettivamente, fra 6,6 e 7,3 milioni e fra 5,3 e 6,1 milioni. La strategia a tal fine messa a punto prevede di concentrare l'operatività del Gruppo Borgosesia non solo nell'investimento in assets non performing ed alternativi in genere - immobiliari e non - ma anche nella loro gestione per conto di terzi investitori dando a tal fine impulso, tra le altre, alle attività di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. - non escludendo peraltro l'ingresso nel capitale di tale società, al fine di accelerarne il processo di sviluppo, di partner strategici - di cartolarizzazione e di direct equity, queste ultime destinate a creare un diretto collegamento, nell'ambito di veicoli societari dedicati, tra uno o più investitori e singoli assets target.
- Nella stessa seduta il Cda ha deliberato: (i) di dar corso ad un processo di riassetto della struttura societaria riferendo il controllo di tutti gli investimenti nel settore immobiliare a Cdr Recovery RE (che assumerà la denominazione di Borgosesia Real Estate) e dei restanti, oltre che delle singole "società prodotto" (fiduciaria, SGR, "veicolo130" ecc.) a Non Performing Asset (che, a sua volta, assumerà la denominazione di Borgosesia Alternative); (ii) di dare corso, nell'ambito delle attività di direct equity sopra richiamate, alla costituzione di BGS Club Spac, prima "multi spac" dedicata agli investimenti alternativi in special situation; (iii) di istituire il comitato "nomine e remunerazioni" in persona delle Avvocatesse Nicla Picchi Emanuela Bay nonché quello "investimenti" in persona dei consiglieri Andrea Zanelli, Davide Schiffer e Mauro Girardi; (iv) di avanzare alle competenti autorità, in qualità di "assuntore" e nell'ambito dell'attività di investimento in assets alternativi di natura

mobiliare, una proposta di concordato liquidatorio, ai sensi dell'articolo 93 del Testo Unico Bancario, avente ad oggetto Advance SIM; (v) l'apertura per un importo massimo di euro 2,5 milioni, del Terzo Periodo di sottoscrizione del prestito obbligazionario denominato "JUMBO 2018-2024 6,25%", Codice ISIN IT0005347171 sottoscritte alla data della presente Relazione per Euro 1.740.000.

- In data **20 gennaio** Borgosesia SpA ha raggiunto un accordo per il rilievo da un terzo di una litigation del valore massimo di 6,1 mln. avente ad oggetto la causa di opposizione al provvedimento di esclusione di questo dallo stato passivo di Advance SIM. Lo stesso, propedeutico alla proposizione della relativa proposta di concordato, prevede l'acquisto dalla controparte, in più riprese, di un portafoglio titoli di massimi circa 5,5 milioni di valore nominale e ciò a fronte di un corrispettivo di massimi circa 3,8 milioni. Tale portafoglio risultava comprendere anche obbligazioni convertibili '22 - 5% al tempo emesse da CdR Advance Capital SpA che, in pari data, Borgosesia ha rilevato, per un nominale di 1,1 milioni ed al prezzo unitario di 98,5, disponendone l'annullamento contestuale
- In data **27 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. ha tra l'altro deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti di risparmio per discutere e deliberare in ordine alla Proposta di conversione delle azioni di risparmio in azioni ordinarie al seguente valore di concambio: 3 azioni ordinarie ogni 2 azioni di risparmio. Considerazioni e definitive valutazioni. Formulazione di eventuali diverse proposte da avanzare alla società. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito di un processo di razionalizzazione della struttura societaria del Gruppo, ha deliberato di avanzare agli azionisti di minoranza di Kronos S.p.A., su base volontaria, una proposta di scambio delle rispettive azioni con quelle ordinarie proprie e ciò sulla base di un rapporto di concambio di 2 azioni Borgosesia ogni 3 azioni Kronos.
- In data **4 marzo** il Gruppo ha perfezionato attraverso MI.BI. Investimenti Srl - società neo costituita ed integralmente controllata - l'acquisto di un immobile residenziale sito in Milano, all'interno dell'area C, verso un corrispettivo di 1,7 milioni assolto, quanto a 1,5 milioni, mediante compensazione col credito acquistato in precedenza e garantito da ipoteca sull'immobile stesso
- In data **5 marzo** il Gruppo, attraverso la neocostituita ed integralmente controllata Doria S.r.l., ha perfezionato l'acquisto di un immobile a Roma EUR, da destinarsi ad una successiva valorizzazione residenziale, per un investimento pari a 4 milioni di euro assolto, quanto ad Euro 3,5 milioni, mediante compensazione con crediti, prevalentemente garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso immobile acquistati in precedenza;
- In data **7 aprile** l'assemblea degli azionisti di Borgosesia SpA, ha approvato la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale al tempo conferito a Crowe AS S.p.A deliberando contestualmente di affidare lo stesso, per gli esercizi dal 2019 al 2027, a Deloitte & Touche S.p.A. Nella medesima seduta l'assemblea ha altresì confermato gli Avvocati Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota, in precedenza cooptati, nella carica di Consiglieri di Amministrazione;
- In data **22 aprile** Borgosesia SpA ha concluso un accordo per l'acquisto del 100% di Lake Holding, veicolo di investimento in cui la società già deteneva una partecipazione pari al 5% alla quale risultavano collegati una serie di diritti tra cui quello di beneficiare del 51% degli utili e del patrimonio netto di liquidazione. Lake Holding controlla, attraverso società interessate da un processo di turnaround, un portafoglio composto da due aree principali denominate Altolago e Multipla su cui sono previste successive valorizzazioni, alle quali si aggiungono unità immobiliari già edificate che saranno successivamente oggetto di vendita. Nell'ambito della transazione il valore dei suddetti beni immobiliari - stimato da un esperto indipendente intorno a 18 milioni di euro - è stato convenuto in Euro 15 mi-

lioni circa. Tenuto conto delle passività gravanti sul “gruppo” Lake Holding ed ancora da estinguersi, l’operazione comporterà per Borgosesia un investimento complessivo pari a 1,6 milioni di euro, parte del quale da assolversi mediante permuta di azioni proprie già detenute da Borgosesia.

Oltre a quelli sopra riportati, certamente l’accadimento più rilevante intervenuto nei primi mesi del corrente esercizio è però dato dalla emergenza sanitaria, legata alla diffusione del cosiddetto coronavirus, che tuttora interessa il mondo intero ed in specie il nostro Paese. Le Autorità nazionali, a fronte di ciò, hanno varato in rapida successione una serie di restrizioni – poggianti in primis sul cosiddetto “distanziamento sociale” – che hanno condotto da ultimo, a far corso dal 10 marzo scorso, al varo del provvedimento, attualmente ancora vigente, di lockdown per tutte le regioni italiane. Tutti i Governi dei vari Paesi, al fine di quantomeno contenere gli effetti economici indotti dalla pandemia, hanno inoltre approvato provvedimenti miranti a fornire i primi sostegni economici a famiglie ed imprese annunciandone di nuovi al fine di sostenere tali azioni e, al contempo, porre le basi, cessata la fase più acuta del contagio, per la fase di rilancio delle economie nazionali. In particolare il nostro Governo ha dato il via, tra gli altri, un primo intervento teso ad assicurare liquidità alle imprese di ogni dimensione la cui dotazione iniziale, confidando in specie nel sostengo comunitario, è destinata ad essere incrementata in futuro. Alla data della presente Relazione, non è peraltro in alcun modo possibile puntualmente stimare gli effetti – né di breve né, soprattutto, di medio periodo – che la situazione in atto genererà sull’economia nazionale e mondiale anche se è certo che questa, almeno per l’anno in corso, inneserà un processo recessivo “trasversale” che, al suo interno, colpirà con maggior forza taluni settori per i quali il distanziamento sociale – ossia l’unica arma oggi in concreto utilizzabile per combattere il virus nell’attesa della messa a punto di un vaccino – è più difficilmente realizzabile quali i trasporti, il turismo, le attività ricettive, ecc. I potenziali effetti di questo fenomeno non sono ad oggi determinabili e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell’esercizio.



**ATTESTAZIONE  
AI SENSI  
DELL'ART.  
154-bis TUF  
e 81-TER REG.  
CONSOB  
N.11971/99**

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2018  
E DEL BILANCIO CONSOLIDATO ALLA MEDESIMA DATA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 154-BIS DEL TUF E DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

I sottoscritti Mauro Girardi, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. e Andrea Ceccarelli, nella sua qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa, e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2019 e del bilancio consolidato, nel corso del periodo 1° Gennaio 2019 - 31 dicembre 2019.

Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.

Si attesta, inoltre, che:

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2019 ed il bilancio consolidato, nel corso del periodo 1° Gennaio 2019 - 31 dicembre 2019:

- a)** è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo del 19 luglio 2002;
- b)** corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c)** è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio consolidato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti. La relazione sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Biella, 27 aprile 2020

Firma organo  
amministrativo delegato



Mauro Girardi

Firma dirigente preposto  
alla redazione dei documenti  
contabili societari

Andrea Ceccarelli





## ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31 DICEMBRE 2019

Ai sensi dell'Art. 38.2 del  
D.Lgs. n. 127/91 e 126 Regolamento Emittenti

**Società controllate e consolidate con il metodo dell'integrazione globale**

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PART. SUL CAPITALE SOCIALE
BGS REC S.R.L.	ITALIA	55.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSESIA SPA	100
TOKOS SCF S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
FIGERBIELLA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSESIA SPA	100
CDR SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
NON PERFORMING ASSETS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
CDR FUNDING S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
CDR FUNDING 2 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	ITALIA	1.000.000	€	BORGOSESIA SPA	100
DIMORE EVOLUTE S.R.L.	ITALIA	3.752.026	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	100
DIMORE EVOLUTE CERTOSA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	100
ELLE BUILDING S.R.L.	ITALIA	11.734	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	85,22
KRONOS S.P.A.	ITALIA	110.000	€	BORGOSESIA SPA	94,60
GEA S.R.L.	ITALIA	74.070	€	KRONOS S.P.A.	100

**Partecipazioni in società valutate al patrimonio netto**

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PART. SUL CAPITALE SOCIALE
BORGOSESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SP.A.	50
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	35



# RELAZIONI SOCIETÀ DI REVISIONE AI BILANCI AL 31 DICEMBRE 2019

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INIDIPENDENTE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10  
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

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

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Borgosesia S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo Borgosesia"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Borgosesia al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Borgosesia S.p.A. (la Società) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Aspetti chiave della revisione contabile**

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 – 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.  
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 – R.E.A. Milano n. 172039 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informatica completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

**Scissione del patrimonio di CdR Advance Capital S.p.A. a favore di Borgosesia S.p.A.**

**Descrizione dell'aspetto chiave della revisione** In data 21 dicembre 2018, le assemblee straordinarie di Borgosesia S.p.A. e di CdR Advance Capital S.p.A. hanno approvato l'operazione di scissione parziale e proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. in favore di Borgosesia S.p.A. (di seguito la "Scissione").

In data 23 dicembre 2019 la Scissione è divenuta efficace e Borgosesia S.p.A. ha emesso nuove azioni ordinarie assegnate proporzionalmente agli azionisti di CdR Advance Capital S.p.A. per effetto della Scissione e del trasferimento del complesso aziendale di CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito il "Compendio").

Come descritto dagli Amministratori, la Scissione è stata funzionale alla realizzazione di una operazione di riorganizzazione che ha consentito la focalizzazione delle attività del Gruppo Borgosesia nel settore degli investimenti in *asset non performing* al fine di anche procedere ad una loro successiva valorizzazione.

Il valore contabile consolidato del Compendio alla data di efficacia della Scissione è stato pari a Euro 18 milioni con conseguente incremento del patrimonio netto del Gruppo di pari importo, al netto dell'effetto derivante dall'annullamento della partecipazione detenuta da CdR Advance Capital S.p.A. in Borgosesia S.p.A. che ha determinato l'iscrizione di azioni proprie nel bilancio consolidato. Per quanto riguarda la rilevazione contabile della Scissione, la Direzione ha tenuto conto del fatto che essa si configura quale "Aggregazione di entità o attività aziendali sotto controllo comune", in quanto CdR Advance Capital S.p.A., alla data dell'operazione, risultava essere la controllante di Borgosesia S.p.A., e ha pertanto rilevato le attività e le passività oggetto della Scissione agli stessi valori iscritti nel bilancio della società scissa, in linea con la prassi adottata per questa tipologia di operazioni, fatti salvi gli effetti derivanti dalla loro valutazione in conformità ai principi contabili internazionali.

In considerazione della significatività del Compendio acquisito mediante la Scissione e della rilevanza dell'operazione ai fini della comprensione del bilancio consolidato, abbiamo ritenuto che la fattispecie in oggetto e la relativa informativa costituiscano un aspetto chiave della revisione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2019.

I paragrafi "Premessa" e "Informazioni rilevanti sulla Scissione" delle note esplicative del bilancio consolidato del Gruppo Borgosesia riportano una descrizione della Scissione e dei principali impatti patrimoniali sul bilancio consolidato del Gruppo.

**Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche, abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- incontri e discussioni con la Direzione al fine di ottenimento di elementi informativi ritenuti utili nelle circostanze;
- analisi della principale documentazione societaria disponibile sull'operazione in oggetto, ivi inclusi i verbali delle adunanzze degli organi societari;

## **Scissione del patrimonio di CdR Advance Capital S.p.A. a favore di Borgosesia S.p.A.**

- analisi dell'accuratezza e della completezza dell'iscrizione degli elementi patrimoniali attivi e passivi afferenti il Compendio acquisito mediante la Scissione sulla base di quanto stabilito nelle delibere degli organi societari;
- esame dei criteri contabili utilizzati per la rilevazione della Scissione e delle relative rilevazioni contabili;
- esame dell'informativa fornita dal Gruppo Borgosesia nelle note esplicative.

## **Valutazione del portafoglio immobiliare e dei crediti Non Performing Loan**

<b>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</b>	Il bilancio consolidato del Gruppo Borgosesia al 31 dicembre 2019 include investimenti immobiliari, valutati al <i>fair value</i> in base allo IAS 40, per Euro 24,7 milioni e partecipazioni in società valutate al patrimonio netto e in altre imprese, che detengono a loro volta un portafoglio immobiliare, per complessivi Euro 7,4 milioni. Inoltre, il Gruppo iscrive crediti <i>Non Performing Loan</i> per Euro 20,7 milioni, la cui valutazione al <i>fair value</i> in base all'IFRS 9 dipende dal valore di investimenti immobiliari posti a garanzia degli stessi. Le predette attività sono state acquisite dal Gruppo prevalentemente per effetto della Scissione, divenuta efficace in data 23 dicembre 2019.
--	--

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare complessivo del Gruppo e gli investimenti immobiliari sottostanti ai crediti *Non Performing Loan*, condotto dagli Amministratori anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti, è complesso e deriva da variabili e assunzioni influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Inoltre nelle note esplicative gli Amministratori evidenziano che il progressivo diffondersi del contagio da Covid-19 genererà delle maggiori incertezze con riferimento alle misurazioni di *fair value* del portafoglio immobiliare.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare e dei crediti *Non Performing Loan*, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle sopracitate variabili, abbiamo ritenuto la valutazione di tali attività un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Borgosesia al 31 dicembre 2019.

## **Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche, abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:

- rilevazione dei processi e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo sulla valutazione del portafoglio immobiliare e degli investimenti immobiliari sottostanti ai crediti *Non Performing Loan*;

## **Valutazione del portafoglio immobiliare e dei crediti Non Performing Loan**

- valutazione delle competenze, della capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi ad essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- incontri e discussioni con la Direzione al fine di ottenimento di elementi informativi ritenuti utili nelle circostanze;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del portafoglio immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e lettura critica delle perizie;
- verifica su base campionaria della coerenza dei dati comunicati dalla Direzione agli esperti indipendenti con quelli usati nelle perizie;
- confronto dei tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati per le valutazioni;
- verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita dal Gruppo nelle note esplicative.

## **Altri aspetti**

Il bilancio consolidato del gruppo Borgosesia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 30 aprile 2019, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

## **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo Borgosesia di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Borgosesia S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo Borgosesia.

**Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo Borgosesia.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo Borgosesia di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo Borgosesia cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo Borgosesia per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo Borgosesia. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'Assemblea degli azionisti della Borgosesia S.p.A. ci ha conferito in data 7 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2027.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

#### **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

##### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

Gli Amministratori della Borgosesia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Borgosesia al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Borgosesia al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Borgosesia al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Alessandro Fontana**  
Socio

Torino, 30 aprile 2020

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INIDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

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

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Borgosesia S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 – 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.  
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 – R.E.A. Milano n. 172039 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informatica completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

## ***Scissione del patrimonio di CdR Advance Capital S.p.A. a favore di Borgosesia S.p.A.***

### **Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

In data 21 dicembre 2018, le assemblee straordinarie di Borgosesia S.p.A. e di CdR Advance Capital S.p.A. hanno approvato l'operazione di scissione parziale e proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. in favore di Borgosesia S.p.A. (di seguito la "Scissione").

In data 23 dicembre 2019 la Scissione è divenuta efficace e Borgosesia S.p.A. ha emesso nuove azioni ordinarie assegnate proporzionalmente agli azionisti di CdR Advance Capital S.p.A. per effetto della Scissione e del trasferimento del complesso aziendale di CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito il "Compendio").

Come descritto dagli Amministratori, la Scissione è stata funzionale alla realizzazione di una operazione di riorganizzazione che ha consentito la focalizzazione delle attività di Borgosesia S.p.A. nel settore degli investimenti in *asset non performing* al fine di procedere ad una loro successiva valorizzazione.

Il valore contabile del Compendio alla data di efficacia della Scissione è stato pari a Euro 18 milioni con conseguente incremento del patrimonio netto della Società di pari importo, al netto dell'effetto derivante dall'annullamento della partecipazione detenuta da CdR Advance Capital S.p.A. in Borgosesia S.p.A. Per quanto riguarda la rilevazione contabile della Scissione, la Direzione ha tenuto conto del fatto che essa si configura quale "Aggregazione di entità o attività aziendali sotto controllo comune", in quanto CdR Advance Capital S.p.A., alla data dell'operazione, risultava essere la controllante di Borgosesia S.p.A., e ha pertanto rilevato le attività e le passività oggetto della Scissione agli stessi valori iscritti nel bilancio della società scissa, in linea con la prassi adottata per questa tipologia di operazioni, fatti salvi gli effetti derivanti dalla loro valutazione in conformità ai principi contabili internazionali.

In considerazione della significatività del Compendio acquisito mediante la Scissione e della rilevanza dell'operazione ai fini della comprensione del bilancio d'esercizio, abbiamo ritenuto che la fattispecie in oggetto e la relativa informativa costituiscano un aspetto chiave della revisione del bilancio d'esercizio di Borgosesia S.p.A. al 31 dicembre 2019.

Il paragrafo "Operazioni significative non ricorrenti" delle note esplicative del bilancio separato di Borgosesia S.p.A. riporta una descrizione della Scissione e dei principali impatti patrimoniali sul bilancio d'esercizio della Società.

### **Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche, abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- incontri e discussioni con la Direzione al fine di ottenimento di elementi informativi ritenuti utili nelle circostanze;
- analisi della principale documentazione societaria disponibile sull'operazione in oggetto, ivi inclusi i verbali delle adunanze degli organi societari;

## **Scissione del patrimonio di CdR Advance Capital S.p.A. a favore di Borgosesia S.p.A.**

- analisi dell'accuratezza e della completezza dell'iscrizione degli elementi patrimoniali attivi e passivi afferenti il Compendio acquisito mediante la Scissione sulla base di quanto stabilito nelle delibere degli organi societari;
- esame dei criteri contabili utilizzati per la rilevazione della Scissione e delle relative rilevazioni contabili;
- esame dell'informatica fornita dalla Società nelle note esplicative.

## **Valutazione delle partecipazioni in società controllate e in altre imprese**

### **Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

Il bilancio separato di Borgosesia al 31 dicembre 2019 include partecipazioni in società controllate e in altre imprese, valutate secondo il metodo del patrimonio netto, per Euro 23,4 milioni. Le predette partecipazioni sono state acquisite dalla Società prevalentemente per effetto della Scissione, divenuta efficace in data 23 dicembre 2019.

Il patrimonio netto delle società controllate e delle altre imprese partecipate, rettificato per tenere conto degli effetti derivanti dalla loro valutazione in conformità ai principi contabili internazionali, riflette il valore degli investimenti immobiliari da queste detenute e il valore dei crediti *Non Performing Loan* da queste detenute la cui valutazione al *fair value* dipende dal valore degli investimenti immobiliari posti a garanzia degli stessi. Il processo di valutazione delle predette attività, condotto dagli Amministratori anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti, è complesso e deriva da variabili e assunzioni influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Inoltre nelle note esplicative gli Amministratori evidenziano che il progressivo diffondersi del contagio da Covid-19 genererà delle maggiori incertezze con riferimento alle misurazioni di fair value del portafoglio immobiliare.

In considerazione della significatività del valore delle partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle sopracitate variabili, abbiamo ritenuto la valutazione delle partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio di Borgosesia S.p.A. al 31 dicembre 2019.

### **Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche, abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:

- rilevazione dei processi e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dalla Società sulla valutazione delle partecipazioni di controllo e in altre imprese;

## **Valutazione delle partecipazioni in società controllate e in altre imprese**

- valutazione delle competenze, della capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi ad essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dei progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2019 relativi alle partecipazioni detenute;
- analisi delle rettifiche apportate al patrimonio netto delle società controllate e in altre imprese, effettuate per riflettere la valutazione al *fair value* in base allo IAS 40 degli investimenti immobiliari da queste detenute e la valutazione al *fair value* in base all'IFRS 9 dei crediti Non Performing Loan detenuti dalle società partecipate;
- incontri e discussioni con la Direzione al fine di ottenimento di elementi informativi ritenuti utili nelle circostanze;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del portafoglio immobiliare e dei crediti Non Performing Loan mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e lettura critica delle perizie;
- verifica su base campionaria della coerenza dei dati comunicati dalla Direzione agli esperti indipendenti con quelli usati nelle perizie;
- confronto dei tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati per le valutazioni;
- verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita dalla Società nelle note esplicative.

## **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio di Borgosesia S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 30 aprile 2019, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

## **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli

Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Borgosesia S.p.A. ci ha conferito in data 7 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2027.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

#### **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

##### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

Gli Amministratori della Borgosesia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Società al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Borgosesia S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Borgosesia S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Alessandro Fontana**

Socio

Torino, 30 aprile 2020



# RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 31 DICEMBRE 2019

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI  
CONVOCATA PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019**

(art. 153, d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, “TUF”)

All’Assemblea degli Azionisti della Società Borgosesia S.p.A.

Il Collegio Sindacale (il “Collegio”) di Borgosesia S.p.A (“Borgosesia” o “Società”), ai sensi dell’art. 153 del D.Lgs. 58/98 (di seguito anche T.U.F.) e dell’art. 2429, comma 2 Codice Civile, è chiamato a riferire all’Assemblea degli Azionisti convocata per l’approvazione del Bilancio, sull’attività di vigilanza svolta nel corso dell’esercizio nell’adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell’esercizio sociale, oltreché a formulare proposte in ordine al Bilancio, all’approvazione dello stesso e alle materie di propria competenza.

**1. *Introduzione***

Il Collegio, nelle persone dei Sig.ri Alessandro Nadasi, Presidente, Irene Flamingo e Andrea Foglio Bonda, Sindaci Effettivi è stato nominato dall’Assemblea Ordinaria degli Azionisti di Borgosesia in data 27 giugno 2019 e durerà in carica fino all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

**2. *Attività di Vigilanza***

Il Collegio ha svolto, nel corso dell’esercizio 2019, le attività di vigilanza previste dalla legge (e, in particolare, dall’articolo 149 del TUF), dalle Norme di Comportamento del collegio sindacale di società quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del collegio sindacale (in particolare, comunicazione 20 febbraio 1997, n. DAC/RM 97001574 e comunicazione n. DEM 1025564 del 6 aprile 2001, successivamente integrata

con comunicazione n. DEM/3021582 del 4 aprile 2003 e comunicazione n. DEM/6031329 del 7 aprile 2006) e dalle indicazioni contenute nel Codice di Autodisciplina del comitato per la *corporate governance* delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A., al quale la Società ha aderito.

21. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto Sociale in vigore, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

A tale fine il Collegio si è avvalso dei flussi informativi posti in essere dalla Società, che si ritengono idonei a garantire al Collegio medesimo la verifica della conformità della struttura organizzativa, delle procedure interne, degli atti sociali e delle deliberazioni degli organi sociali alle norme di legge, alle disposizioni statutarie e ai regolamenti applicabili.

Il Collegio ha effettuato verifiche e ricevuto informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali.

Il Collegio - per quanto riguarda il sistema amministrativo e contabile ed alla sua idoneità a rappresentare correttamente i fatti di gestione - ha assunto le necessarie informazioni, oltre che dalle strutture aziendali, anche attraverso incontri/contatti periodici con la società incaricata della revisione legale.

Inoltre, il Collegio:

- ha partecipato all' Assemblea degli Azionisti Ordinari;
- ha preso parte a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione (complessivamente 11 nel 2019), nel corso delle quali ha potuto essere informato sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, patrimoniale e finanziario poste in essere dalla Società e dal Gruppo. In base alle informazioni così assunte dal Collegio, le deliberazioni e le operazioni conseguentemente poste in essere risultano conformi alla legge e allo Statuto Sociale e non evidenziano potenziali conflitti di interesse con la Società, non sono manifestamente imprudenti, azzardate, atipiche o inusuali, né sono in

contrastò con le decisioni assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- ha effettuato, nel corso dell'esercizio, 5 verifiche di collegio sindacale;

Per quanto attiene ai processi deliberativi, il Collegio ha vigilato sulla conformità alla legge e allo Statuto Sociale delle operazioni gestionali assunte dal Consiglio di Amministrazione ed ha verificato che le decisioni assunte non fossero in contrasto con gli interessi della Società.

In tale ambito, il Collegio ha acquisito conoscenze e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza della struttura amministrativa della Società al fine del rispetto di tali principi.

Il Collegio ritiene che siano stati rispettati i principi di corretta amministrazione e, sulla base delle informazioni acquisite, ritiene che le scelte gestionali siano ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza.

Sulla base delle informazioni acquisite, delle analisi condotte nell'attività di vigilanza è emerso che le operazioni di maggior rilievo, finanziario e patrimoniale compiute dalla Società, anche per il tramite di imprese direttamente partecipate sono quelle di seguito descritte e più dettagliatamente illustrate dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione:

- in data 13 marzo un istituto di credito attivo negli investimenti in special situation ha sottoscritto, per un controvalore di 3 milioni di euro, notes serie Alfa 7,5% (senior) emesse da CdR Securities nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities;
- in data 2 aprile Borgosesia Gestioni SGR SpA ha approvato l'istituzione del primo Fondo Immobiliare Alternativo chiuso, riservato a investitori qualificati, destinato ad investire in assets immobiliari nell'ambito di special situations. Il tasso obiettivo annuo è fissato nel 10% e la raccolta attesa - nell'arco del periodo di collocamento di complessivi 24 mesi – è di massimi euro 30 milioni;
- in data 30 maggio l'Assemblea dei portatori del Prestito Obbligazionario “CdR

Advance Capital 2016-2022 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 5%” ha espressamente approvato la Scissione. In pari data l’Assemblea dei portatori del Prestito Obbligazionario “Jumbo 2018-2025 2,75%” ha approvato talune modifiche al regolamento del prestito (in specie quanto a durata e tasso) ora denominato “Jumbo 2018-2024 – 6,25%”;

- in data **17 giugno** Borgosesia SpA ha sottoscritto con Concrete Srl un accordo, cui potranno beneficiare anche altre società del Gruppo di appartenenza, per il finanziamento di interventi immobiliari, fino ad un massimo di 8 milioni, attraverso la piattaforma di *crowdfunding* da questa gestita;
- in data **25 giugno** Dimore Evolute Srl, società integralmente controllata da CdR Advance Capital SpA., ha conferito alla sua neo controllata Elle Building Srl il ramo d’azienda relativo all’intervento immobiliare sito in Milano via Lattanzio 2/4. Il conferimento è avvenuto a valori di libro e a fronte di un aumento di capitale di Euro 1.075 migliaia. Sempre in pari data, Elle Building Srl ha poi deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale di massimi Euro 1,5 milioni, riservato in sottoscrizione ad investitori terzi per il tramite della piattaforma di *crowdfunding* promossa da Concrete Srl e ciò nell’ambito dell’accordo con questa sottoscritto il precedente 17 giugno;
- in data **28 giugno** Borgosesia SpA ha sottoscritto con Bravo SpA l’Accordo Bravo finalizzato all’assunzione del controllo di Kronos SpA;
- in data **1º luglio** l’Organismo di vigilanza e tenuta dell’albo unico dei Consulenti Finanziari (“OCF”) ha comunicato l’iscrizione di Tokos SCF S.r.l. all’apposito Albo dei Consulenti Finanziari;
- in data **16 luglio** è stato integralmente rimborsato il prestito obbligazionario convertibile in azioni CdR Advance Capital denominato “CDR ADVANCE CAPITAL 2014-2019 – OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 6,5%”, Codice ISIN IT0005027807, di nominali Euro 4.950.000;
- in data **23 luglio** ha trovato puntuale esecuzione l’Accordo Bravo ed in dipendenza di ciò il Gruppo ha acquisito il controllo di Kronos SpA;
- in data **25 luglio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA ha preso

atto delle dimissioni rassegnate da due suoi membri procedendo alla cooptazione degli stessi con gli Avv.ti Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota accertando, con riferimento alla prima, i requisiti di indipendenza;

- in data **29 luglio** si è conclusa la campagna di equity crowdfunding realizzata per il parziale finanziamento dell'intervento immobiliare promosso da Elle Building Srl, risultando raggiunto l'importo di 1,5 milioni, ossia il target massimo previsto;

- in data **31 luglio** si è concluso il secondo periodo di sottoscrizione del bond “JUMBO 2018-2024 6,25%” - emesso per complessivi 25 €/mln al tasso nominale annuo del 6,25% - durante il quale risultano pervenute richieste per la sottoscrizione di 42.940 obbligazioni, da euro 100 di valore nominale, per un importo complessivo di € 4.294.000;

- in data **5 novembre** l'istituto di credito già titolare della più parte delle notes serie Alfa 7,5% (senior) emesse da CdR Securities nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities ha elevato di ulteriori 2 milioni l'investimento in queste;

- in data **28 novembre** è stata ceduta la partecipazione totalitaria in SISTAI S.r.l.;

- in data 18 dicembre, Consob ha rilasciato il proprio nulla osta alla pubblicazione del prospetto *relativo all'ammissione alle negoziazioni sul mercato telematico azionario, organizzato e gestito da borsa italiana S.p.A., delle azioni ordinarie di Borgosesia S.p.A. rivenienti dalla scissione parziale proporzionale di CdR Advance Capital S.p.A. in favore di Borgosesia S.p.A.*

22 Il Collegio non ha rilevato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con società del Gruppo, con terzi o con parti correlate, trovando conferma di ciò anche nelle indicazioni del Consiglio di Amministrazione e della Società di Revisione.

La Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori contiene adeguata informativa sulle operazioni infragruppo o con parti correlate, tutte congrue, rispondenti all'interesse della Società e regolate a condizioni di mercato.

In riferimento a tali operazioni, il Collegio ritiene adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella loro Relazione sulla Gestione e nelle note illustrate al bilancio.

23. Il Collegio, per quanto di sua competenza, ha acquisito informazioni e vigilato sulla struttura organizzativa della Società, ritenendo che la struttura stessa sia nel suo complesso adeguata.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, il Collegio Sindacale, ha rilasciato un parere ai sensi dell'art. 154 bis comma 1 D.Lgs. 24 febbraio 1998 N. 58, in merito alla sussistenza dei requisiti del Sistema di Controllo di Gestione richiesti dall'art. 2.2.1, sesto comma del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., nonché la compatibilità di eventuali aree di criticità con la casistica indicata nella Sezione IA1.1 delle Istruzioni al Regolamento di Borsa Italiana.

24. Il Collegio ha inoltre verificato:

- la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri in base ai criteri previsti dalla legge e dal Codice di Autodisciplina;
- la sussistenza e la permanenza dei requisiti di indipendenza dei Sindaci stessi, in base ai criteri del Codice di Autodisciplina, fermo restando che, qualora un Sindaco, per conto proprio o di terzi, dovesse avere un interesse in una determinata operazione della Società, lo stesso sarebbe tenuto a dare tempestiva ed esaustiva informazione agli altri membri del Collegio e al Presidente del Consiglio di Amministrazione circa la natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Nel corso dell'esercizio 2019 non si sono verificate situazioni in cui il Collegio abbia avuto, per conto proprio o di terzi, interessi al compimento di una determinata operazione.

Nel corso dell'esercizio 2019 non sono pervenute denunce *ex articolo 2408 c.c.*

25. Il Collegio ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del TUF, e sul

corretto flusso di informazioni tra le stesse e ritiene che la Società sia in grado di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate. Tali disposizioni hanno permesso a quest'ultime di fornire tempestivamente alla Società le notizie necessarie per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla normativa

26. Il Collegio ha vigilato sul sistema amministrativo e contabile della Società e sulla sua affidabilità nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Il Collegio, in considerazione dell'attività di vigilanza svolta, e tenuto conto delle valutazioni di adeguatezza, efficacia ed effettivo funzionamento dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile formulate dal Consiglio di Amministrazione, ritiene, per quanto di propria competenza, che tale sistema sia, nel suo complesso, adeguato e affidabile nella rappresentazione dei fatti di gestione.

27. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, il Collegio ha incontrato, anche in audioconferenza, la società incaricata della revisione legale, al fine dello scambio di dati e informazioni rilevanti ai sensi dell'articolo 150, comma 3, del TUF.

In tali incontri, la società di revisione non ha evidenziato alcun fatto o anomalia di rilevanza tale da dover essere segnalato nella presente relazione. Il Collegio evidenzia che in data 7 aprile 2020, l'Assemblea degli Azionisti di Borgosesia ha deliberato la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società di Revisione Crowe AS S.p.A. e la contestuale attribuzione dello stesso incarico, per gli esercizi sociali 2019-2027, alla società "Deloitte & Touche S.p.A.".

28. Le attività di vigilanza sull’attività di revisione di cui all’articolo 19, del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, è stata condotta dal Collegio nell’ambito dei menzionati contatti con le Società di Revisione che hanno illustrato i controlli trimestrali eseguiti e i relativi esiti, la strategia di revisione, nonché le questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell’attività. Da tali incontri non sono emerse criticità tali da incidere sul bilancio individuale della Società o sul bilancio consolidato.

Le relazioni della società Deloitte & Touche S.p.A. sul bilancio di esercizio e consolidato rilasciate, ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, in data 30 aprile 2020, evidenziano diversi aspetti chiave, a cui si rimanda per una migliore lettura, che sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile, ed attestano che il bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato sono redatti con chiarezza e in conformità alle norme che ne disciplinano la redazione e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società e del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Le predette relazioni contengono altresì l’attestazione sulla gestione e le informazioni di cui all’articolo 123-bis, comma 4, del TUF presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato.

2.9 Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, la Società non ha conferito alla Società di Revisione Crowe, ulteriori incarichi rispetto a quello di revisione legale del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, della relazione semestrale e delle verifiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.

Il Collegio Sindacale prende visione della apposita comunicazione rilasciata in data 30 aprile 2020 dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., ai sensi degli artt. 10 e 17, d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, dalla quale emerge la conferma della sua indipendenza nei confronti della Società, delle sue controllate e delle sue collegate.

Tenuto conto della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla Società di Revisione e degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete dalla Società e dalle società del Gruppo, non riteniamo che esistano aspetti critici in ordine all'indipendenza della Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A.

Il Collegio prende altresì visione della relazione aggiuntiva per il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE n. 537/2014.

2.10 La Società, come già riferito, ha aderito al Codice di Autodisciplina del Comitato per la *corporate governance* delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A., come risulta dalla Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2019, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2020.

Tale Relazione è stata redatta secondo le istruzioni del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

La Relazione in questione descrive dettagliatamente il sistema di *governance* adottato dalla Società.

Tale sistema è conforme e aderente alle regole del modello di *governance* prescritto dal Codice di Autodisciplina sopra menzionato e i principi prescritti sono effettivamente e correttamente applicati.

La Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2019 dà conto delle conclusioni raggiunte dagli Amministratori in ordine alla conferma dell'adeguatezza e dell'efficacia dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle principali società controllate.

2.11 Gli Amministratori hanno, altresì, predisposto la Relazione sulla Remunerazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2020.

In tale ambito gli Amministratori hanno illustrato i principi adottati per la

determinazione delle remunerazioni dei componenti degli organi di amministrazione e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Inoltre, la stessa Relazione contiene la tabella relativa ai compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo e agli altri dirigenti con responsabilità strategiche, nonché lo schema relativo alle informazioni sulle partecipazioni al capitale della Società dagli stessi detenute.

Nel corso dell'attività di vigilanza sopra descritta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità tali da richiederne la segnalazione ai competenti organi esterni di controllo e vigilanza o la menzione nella presente relazione.

### **3. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Il Collegio rileva che alla data di chiusura della presente Relazione è in corso una imponente emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19, in considerazione della quale le Autorità italiane hanno emanato norme, riservandosi di elevare di tempo in tempo e ulteriormente il contenuto restrittivo delle stesse, che impongono forti limitazioni alla circolazione delle persone e divieti di assembramenti, nonché stringenti protocolli sanitari per la salvaguardia delle persone specificatamente sui luoghi di lavoro e che da ultimo hanno limitato per alcuni settori la possibilità di continuare, fino al 4 maggio 2020 lo svolgimento dell'attività produttiva.

Tenuto conto che l'attività esercitata in concreto dalla società rientra tra quelle cui il Dpcm 22 marzo 2020 consente la prosecuzione dell'attività, abbiamo richiesto e ottenuto, dai vari responsabili e dal Cda rassicurazioni circa la presenza di condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle modalità operative in modo da favorire il contrasto e il contenimento della diffusione del virus.

A fronte dell'emergenza, Borgosesia ha esteso in modo proattivo la possibilità di effettuare la prestazione lavorativa in modalità agile (Smart Working) a tutti i giorni lavorativi della settimana sino al 4 maggio 2020 (con la possibilità di valutare un'ulteriore proroga sulla base dell'evolversi della situazione).

L'Organo Amministrativo ha costantemente aggiornato il Collegio illustrando tutte le iniziative intraprese, sia con riferimento al business che con riferimento al

personale, evidenziando una situazione stabile che, al momento, non ha avuto particolari impatti né sotto l'aspetto finanziario, né sotto l'aspetto economico.

In relazione all'Assemblea degli azionisti, svoltasi in data 7 aprile 2020, il Collegio rileva che, avuto riguardo alle richiamate norme restrittive assunte dalle Autorità il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia, ha integrato la convocazione dell'Assemblea ordinaria e straordinaria prevedendo la partecipazione e la rappresentanza in Assemblea esclusivamente tramite il rappresentante designato e la possibilità per gli organi di amministrazione e controllo della Società, nonché, ove consentito, per il rappresentante designato, mediante mezzi di telecomunicazione.

L'integrazione è in linea con le disposizioni straordinarie introdotte dall'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18.

Il Collegio assicura la massima attenzione, in stretto coordinamento con il Consiglio di Amministrazione e la società di Revisione, per monitorare gli impatti economici e finanziari che la pandemia COVID-19 procurerà nel mercato e quindi potenzialmente anche per la Società.

#### **4. *Bilancio di Esercizio***

Il Collegio ha esaminato il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 ed ha preso visione del bilancio consolidato alla medesima data.

Il Collegio, per quanto di sua conoscenza, rileva che nella predisposizione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato non sono state derivate norme di legge.

Non essendogli demandata la funzione di revisione legale, il Collegio ha vigilato sull'impostazione generale del bilancio, sulla sua generale conformità alla legge, per quanto concerne la sua formazione e struttura e, a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, anche a tale riguardo, non vi sono

osservazioni da riferire.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e da questi regolarmente trasmesso al Collegio Sindacale (unitamente alla Relazione sulla Gestione), espone un utile netto consolidato di Gruppo ammontante ad Euro 2.669.906.

Il Consiglio di Amministrazione ha dettagliatamente descritto nella Relazione sulla Gestione e nelle Note, la formazione del risultato di esercizio e gli eventi che lo hanno generato.

### **5. *Conclusioni***

Sulla base dell'attività di vigilanza esercitata, il Collegio non ha rilevato specifiche criticità, omissioni, fatti censurabili, irregolarità e non ritiene necessario esercitare la facoltà di formulare proposte all'Assemblea ai sensi dell'art. 15, comma 2, del T.U.F..

Preso, quindi atto dei risultati espressi dal bilancio e del contenuto della Relazione sulla gestione, del contenuto dell'attestazione del bilancio sottoscritta dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto nonché della Relazione redatta dal Revisore legale dei conti.

Il Collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2019 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione così come formulata nella Relazione degli Amministratori.

Vi ringraziamo della fiducia accordataci.

Relazione conclusa e sottoscritta in Genova il giorno 30 Aprile dell'anno 2020

F.to Il Collegio sindacale





# PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE E CONSOLIDATE CON IL METODO INTEGRALE

Descrizione		Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.	Tokos S.r.l.	Figerbiella S.r.l.	CDR Securities S.r.l.	NPA S.r.l.	Borgo RE S.r.l.
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	"BGS REC S.r.l. (già Giada S.r.l.)"	1.620	39.427	900			2.065
INVESTIMENTI IMMATERIALI		1.000	4.448				
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE							5.224.299
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE							
ALTRI PARTECIPAZIONI		2.001.064	1.178		1.609.197		749.429
CREDITI FINANZIARI (non corrente)		69.166					
ALTRI CREDITI (non corrente)							
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA							
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE		31	99.333	440.563	164.827	2.661.351	644.732
RIMANENZE		50.000	30.627				5.662.492
CREDITI COMMERCIALI (corrente)							320.446
CREDITI FINANZIARI (corrente)							
ALTRI CREDITI [non Comm. o Fin.] (corrente)	54.795	15.726	8.005	5.711	661	67.648	25.436
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	106.982	804.456	68.322	88.245	10.834	80.179	96.580
RATEI E RISCONTI ATTIVI	1.753	1.509	4.745	5.502			1.217
CAPITALE SOCIALE	-55.000	-1200.000	-10.000	-10.400	-10.000	-10.000	-1.000.000
RISERVE	-2.119.200	-235.755	-2.000	-185.113	-3.497	-528.553	-5.106.293
UTILI (PERDITE) CUMULATI	23.189	466.572	-92.243				729.523
UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	-40.809	223.607	-2.895	-33.607	6.981	-232.090	608.929
DEBITI VERSO BANCHE (non corrente)							
ALTRI DEBITI FINANZIARI (non corrente)							
ALTRI DEBITI (non corrente)							
FONDO IMPOSTE DIFFERITE		-17.285	-1.661				
FONDI PER IL PERSONALE							
FONDI PER RISCHI E ONERI (non corrente)							
DEBITI VERSO BANCHE (corrente)			-792				-520.492
ALTRI DEBITI FINANZIARI (correnti)	-10.000	-8.162	-323.806	-46.500	-5.605	-3.556.740	-6.759.519
DEBITI COMMERCIALI (correnti)	-12.026	-36.978	-162.739	-59.352	625	-16.753	-109.723
ALTRI DEBITI [non Comm. o Fin.] (correnti)	-2.400	-18.415				-3	-520.020
FONDI PER RISCHI E ONERI (corrente)		-18.627				-74.237	-42.489
RATEI E RISCONTI PASSIVI							-6.612
RICAVI COMMERCIALI	-50.000	-525.481	-149.387				-827.447
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	-4.383	-52.646	-10.273	-4.274			-31.418
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	7.539	9.531	378.435	84.074	5.605	7.348	987.508
COSTI PER SERVIZI		154.887	36.033	32			223.263
COSTI DEL PERSONALE	5.176	23.089	75.840	33.105	556	21.824	60.641
ALTRI COSTI OPERATIVI							
RETIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI							
AMMORTAMENTI , SVALUTAZIONI E ALTRI ACCANTONAMENTI	524	176	8.732	1.800	520	358	
- non correlate							
RIVALUTAZIONI/SVALUTAZIONI DELLE ATTIVITÀ IMMOBILIARI							-99.138
PROVENTI FINANZIARI	-1.754	-1.431	-3.466		-520.321		-39.424
ONERI FINANZIARI		643	743		300	172.818	504.044
DIVIDENDI							
IMPOSTE SUL REDDITO	2.090	33.177	3.765		86.242		-169.458

Descrizione	Dimore Evolute S.r.l.	Kronos S.p.A.	Dimore Evolute Certosa S.r.l.	Gea S.r.l.	Ellebuilding S.r.l.	CDR Funding	CDR Funding
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	71.409		963		15.351		104.631
INVESTIMENTI IMMATERIALI	6.592		2.438				
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	1.030.581	7.856.276					
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	1.050.000						
ALTRI PARTECIPAZIONI							4.185.620
CREDITI FINANZIARI (non corrente)	4.312.220	100.380					
ALTRI CREDITI (non corrente)							
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA							
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE	259.196						
RIMANENZE	2.291.200	122.002	2.150.221	7.903.500	4.884.041		
CREDITI COMMERCIALI (corrente)	314.812	23.891	7.796				
CREDITI FINANZIARI (corrente)							
ALTRI CREDITI [non Comm. o Fin.] (corrente)	388.613	871.740	59.054	1.757	225.955	676.111	2.110
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	664.842	21.158	1.224.912		175.642	40.913	52.801
RATEI E RISCONTI ATTIVI	12.463	85.016					
CAPITALE SOCIALE	-3.752.026	-110.000	-10.000	-74.070	-11.734	-10.000	-10.000
RISERVE	-1.961.692	-8.135.717		-7.996.312	-2.591.347	-9.413	-4.427
UTILI (PERDITE) CUMULATI	496.558						
UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	-7.138	1.264.897	6.335	214.106	48.085	289.006	293.574
DEBITI VERSO BANCHE (non corrente)							
ALTRI DEBITI FINANZIARI (non corrente)							
ALTRI DEBITI (non corrente)							
FONDO IMPOSTE DIFFERITE							-0
FONDI PER IL PERSONALE		-21.772					
FONDI PER RISCHI E ONERI (non corrente)							
DEBITI VERSO BANCHE (corrente)	-68.871						
ALTRI DEBITI FINANZIARI (corrente)	-4.570.066		-3.145.395		-2.381.656	-939.004	-4.608.911
DEBITI COMMERCIALI (corrente)	-176.559	-86.099	-194.400	-10.469	-53.187	-6.742	-2.948
ALTRI DEBITI [non Comm. o Fin.] (corrente)	-44.264	-1.488.544	-101.922	-38.512	-89.600	-10.870	-367
FONDI PER RISCHI E ONERI (corrente)	-172.425	-525.000				-30.000	-12.083
RATEI E RISCONTI PASSIVI	-123.672						
RICAVI COMMERCIALI	-15.124.542	-17.000	-5.878.116				
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	-265.837	-320.790	-3.035				-2
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	10.097.978		2.227.056			-663.835	
COSTI PER SERVIZI	958.471	198.747	3.330.315	8.712	660.248	6.742	2.948
COSTI DEL PERSONALE	264.375	110.517					
ALTRI COSTI OPERATIVI	3.989.605	66.967	229.773	38.371	8.412	1.076	590
RETIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	54.420						
AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ALTRI ACCANTONAMENTI - non correlate	22.245	175.000	857	166.882	3.838	30.000	408
RIVALUTAZIONI/SVALUTAZIONI DELLE ATTIVITÀ IMMOBILIARI							
PROVENTI FINANZIARI	-280.995	-323.347	-8.609				-104.638
ONERI FINANZIARI	251.986	101.192	102.239	140	39.424	248.464	392.643
DIVIDENDI							
IMPOSTE SUL REDDITO							
	25.157			5.855		2.726	1.623



# PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO DELLE SOCIETÀ COLLEGATE E CONSOLIDATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

<b>Descrizione</b>	<b>Borgosesia 1873 &amp; Partners S.r.l.</b>	<b>Living the Future S.r.l.</b>
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	877	9.716
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		3.352.692
ALTRI CREDITI [non Comm. o Fin.] (corrente)	18	2.903
DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.709	6.109
RATEI E RISCONTI ATTIVI		5.111
CAPITALE SOCIALE	-10.000	-10.000
RISERVE	-1	-3.068.340
UTILI (PERDITE) CUMULATI	375	120.110
UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	2308	32.946
ALTRI DEBITI FINANZIARI (correnti)		-373.300
DEBITI COMMERCIALI (correnti)	-1.286	-4.430
ALTRI DEBITI [non Comm. o Fin.] (correnti)		-63.800
FONDI PER RISCHI E ONERI (corrente)		-9.716
RATEI PASSIVI		-1
COSTI PER SERVIZI	1204	9.041
COSTI DEL PERSONALE		71
ALTRI COSTI OPERATIVI	812	21.647
AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ALTRI ACCANTONAMENTI - non correlate	292	1.943
PROVENTI FINANZIARI		0
ONERI FINANZIARI		245



**BORGOSESIA**  
1873

**RELAZIONE  
SUL GOVERNO  
SOCIETARIO  
E GLI ASSETTI  
PROPRIETARI  
ESERCIZIO 2019**

Sede Legale Via Aldo Moro 3/A - 13900 Biella  
Capitale Sociale Euro 9.896.380,07 i.v.  
Registro Imprese di Biella n. 00554840017  
R.E.A. di Biella n. 180789  
C.F. - P.IVA : 00554840017



## PREMESSA

LA PRESENTE RELAZIONE È RIFERITA ALL'ESERCIZIO 2019, ANNO NEL QUALE, A FAR CORSO 23 DICEMBRE, HA AVUTO EFFETTO A FAVORE DELLA SOCIETÀ LA SCISSIONE PARZIALE E PROPORZIONALE DEL PATRIMONIO DELLA (EX) CONTROLLANTE CDR ADVANCE CAPITAL S.P.A (DI SEGUITO LA SCISSIONE).

Avuto conto che:

- il Consiglio di Amministrazione della Società, insediatosi con effetto dal 25 febbraio 2018 ossia dalla data di efficacia della delibera portante la revoca della procedura di liquidazione a cui la stessa risultava soggetta, nella seduta del 27 aprile 2018, all'atto della approvazione della Relazione per l'anno 2017 si era riservato di apportare alla governance della Società e del gruppo da questa controllato, pur nel rispetto del principio di proporzionalità, tutte quelle modifiche necessarie per un puntuale allineamento di questa alle previsioni del Codice di Autodisciplina vigente e ciò con effetto dalla prima delle seguenti date:
- quella di approvazione ed avvio del nuovo piano industriale;
- quella di efficacia della revoca della procedura di liquidazione interessante Borgosesia Gestioni SGR SpA conseguente all'autorizzazione del change of control sulla stessa ad opera di CdR Advance Capital SpA.
- alla revoca della procedura di liquidazione di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A (efficace dal 30 luglio 2018) non ha fatto tuttora seguito l'avvio della relativa attività di gestione collettiva del risparmio;
- il nuovo piano industriale è stato definitivamente approvato dalla Società solo nella seduta del 9 gennaio 2020;
- in sede di approvazione della Relazione per l'anno 2018, al fine di permetterne un coerente allineamento con le procedure interne e quelle connesse con il sistema di controllo di gestione - oggetto di revisione in previsione della Scissione - la struttura della governance in questa rappresentata ha ricalcato quella del precedente esercizio;
- in previsione della Scissione le procedure interne sono state oggetto di integrale rivisitazione in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 maggio 2019, prima, e di successivo ulteriore adeguamento da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione - a valere sulla delega allo stesso conferita - il 25 settembre 2019, poi;
- la scansione temporale entro cui sono intervenuti gli eventi sopra riportati ha fatto sì che nel trascorso esercizio non intervenissero di fatto apprezzabili mutamenti rispetto a quanto riportato nella precedente Relazione

quella riferita al 2019 ricalca, di fatto, quella dell'esercizio 2018 fermo restando il riporto in questa dei primi adattamenti approvati dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 9 gennaio 2020.

## 1. PROFILO DELL'EMITTENTE

Il sistema di Corporate Governance della Società, costituito dall'insieme delle norme e dei comportamenti adottati per assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo, si ispira ai principi e ai criteri applicativi raccomandati dal Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana (di seguito, il “**Codice**”) pur evidenziando come la Società, stante le ridotte dimensioni e lo stato di limitata operatività, non risulta essersi puntualmente conformata a tutte le relative prescrizioni così come infra precisato.

Con riferimento all'esercizio in esame, la struttura di governance di Borgosesia S.p.A. - fondata sul modello organizzativo tradizionale - si compone dei seguenti organi: Assemblea degli Azionisti, Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale.

L'Assemblea è l'organo che, con le sue deliberazioni, esprime la volontà degli azionisti. Le deliberazioni prese in conformità della legge e dello Statuto vincolano tutti gli azionisti, inclusi quelli assenti o dissidenti, salvo per questi ultimi il diritto di recesso nei casi consentiti. L'Assemblea è convocata secondo le disposizioni di legge e regolamentari previste per le società con titoli quotati per deliberare sulle materie ad essa riservate dalla legge.

Al Consiglio di Amministrazione della Società è attribuita la funzione nonché la responsabilità di governarne la gestione. A tal fine è stato investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ritenuti opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, con la sola esclusione di quelli che la legge riserva espressamente all'Assemblea.

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto e ha funzioni di controllo sulla gestione dovendo, in particolare, verificare:

- il rispetto dei principi di buona amministrazione;
- l'adeguatezza della struttura organizzativa della società;
- la modalità di concreta attuazione del Codice;
- l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle controllate in relazione agli obblighi di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate.

Il Collegio Sindacale funge inoltre da Comitato per il controllo interno e la revisione contabile di cui all'art. 19, comma 1, del D.Lgs. 39/2010.

In questa veste vigila su:

- a)** il processo di informativa finanziaria;
- b)** l'efficacia dei sistemi di controllo interno e di gestione del rischio;
- c)** la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati;
- d)** l'indipendenza della società di revisione legale, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi diversi dalla revisione.

Ad esso non spetta il controllo contabile in quanto affidato, come richiesto dalla legge, ad una società di revisione designata dall'Assemblea tra quelle iscritte nel registro dei revisori legali istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze. La società di revisione verifica la regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché che il bilancio d'esercizio ed il bilancio consolidato corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che siano conformi alle norme che li disciplinano. Essa può svolgere gli ulteriori servizi ad essa affidati dal Consiglio di Amministrazione, ove non incompatibili con l'incarico di revisione contabile. In concomitanza con il processo di chiusura del bilancio d'esercizio e consolidato di gruppo, la società di revisione legale presenta al Collegio Sindacale una relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale ed in particolare sulle carenze significative rilevate nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria.

Completano la governance il sistema di controllo interno e la struttura dei poteri e delle deleghe, come di seguito rappresentati.

Nella presente Relazione è riprodotta la struttura di governance adottata dal Consiglio di Amministrazione e si dà conto delle raccomandazioni del Codice che lo stesso, nel corso del proprio mandato, ha ritenuto di non attuare, fornendone la relativa motivazione.

La Relazione di Corporate Governance, che costituisce parte integrante della Relazione sulla Gestione, e lo Statuto sociale sono consultabili sul sito della società ([www.borgosesiaspa.com](http://www.borgosesiaspa.com) - sezione Investors relations).



## 2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI

### 2.1 STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale al 31 dicembre 2019 ammonta a complessivi Euro 9.896.380.

La movimentazione intervenuta nelle singole poste di patrimonio netto nel corso dell'anno è rilevabile dalle tabelle di seguito riportate:

(in Euro)	31.12.2019		31.12.2018	
	n° azioni	Importo	n° azioni	Importo
Azioni ordinarie	45.129.621	9.710.751	12.043.507	8.988.858
Azioni di risparmio (non convertibili)	862.691	185.629	862.691	643.883
<b>TOTALE</b>	<b>45.992.312</b>	<b>9.896.380</b>	<b>12.906.198</b>	<b>9.632.740</b>

### 2.2 RESTRIZIONE AL TRASFERIMENTO DI TITOLI

Lo Statuto della Società non prevede restrizioni al trasferimento delle azioni, né limiti di possesso, né altre clausole di gradimento.

### 2.3 PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE

Alla data della presente relazione gli azionisti detentori di una partecipazione al capitale sociale (Azionariato ordinario) soggetta, non in via transitoria, ad obblighi comunicativi risultano essere i seguenti:

soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azioneista Diretto		Quota % Su Capitale Votante				Quota % Su Capitale Ordinario				
	Denominazione	Titolo di Possesso	Quota%	Di Cui Senza Voto			Quota%	Di Cui Senza Voto			
				Quota%	Il Voto Spetta A			Quota%	Il Voto Spetta A		
					Soggetto	Quota%			Soggetto	Quota%	
DAMA Srl	DAMA Srl	Proprietà	20.814	0.000			20.814	0.000			
		Totale	20.814	0.000			20.814	0.000			
	<b>totale</b>		<b>20.814</b>	<b>0.000</b>			<b>20.814</b>	<b>0.000</b>			
Zanelli Andrea	AZ PARTECIPAZIONI SRL	Proprietà	9.763	0.000			9.763	0.000			
		Totale	9.763	0.000			9.763	0.000			
	Zanelli Andrea	Proprietà	1.018	0.000			1.018	0.000			
		Totale	1.018	0.000			1.018	0.000			
	<b>totale</b>		<b>10.781</b>	<b>0.000</b>			<b>10.781</b>	<b>0.000</b>			
BORGOSESA SPA	BORGOSESA SPA	Proprietà	17.052	17.052			17.052	17.052			
		Totale	<b>17.052</b>	<b>17.052</b>			17.052	17.052			
	<b>totale</b>		17.052	17.052			17.052	17.052			

Fonte <http://www.consob.it/web/area-pubblica/quotate>

### 2.4 TITOLI CHE CONFERISCONO DIRITTI SPECIALI

Non sono stati emessi titoli che conferiscono diritti speciali di controllo, né esistono soggetti titolari di poteri speciali.

### 2.5 PARTECIPAZIONE AZIONARIA DEI DIPENDENTI: MECCANISMO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO

Non è previsto un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti che implichì l'esercizio diretto del diritto di voto da parte degli stessi.

## 2.6 RESTRIZIONI AL DIRITTO DI VOTO

Lo Statuto della Società non prevede l'emissione di azioni con restrizioni o limitazioni al diritto di voto.

## 2.7 ACCORDI TRA AZIONISTI

Alla data della presente relazione non esistono patti parasociali vigenti fra azionisti e noti alla Società.

## 2.8 CLAUSOLE DI CHANGE OF CONTROL

Non sussistono accordi o contratti che attribuiscono alle controparti della società e delle sue controllate il diritto di recesso nell'ipotesi di mutamento dell'azionista di controllo della Società.

## 2.9 DELEGHE ALL'AUMENTO DEL CAPITALE E AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE

Non sono previste deleghe in capo al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 c.c.

Per quanto attiene alle azioni proprie, alla data della presente relazione, il numero di quelle detenute dalla Società è pari a n. 7.842.747.

## 2.10 ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Borgosesia S.p.A. è dotata di una propria autonomia organizzativa e decisionale, non risultando pertanto soggetta, ai sensi dell'articolo 2497 c.c. e seguenti, ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

Borgosesia S.p.A. esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. Tale società ha provveduto agli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 2497-bis c.c., indicando Borgosesia S.p.A. quale soggetto alla cui attività di direzione e coordinamento è soggetta.

Si precisa che:

- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i) del TUF sono illustrate nella sezione della Relazione sulla remunerazione;
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l) del TUF sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione.

## 3. COMPLIANCE (art. 123-bis comma 2, lettera a, TUF)

La presente Relazione riflette ed illustra la struttura di governo societario che la Società si è data ed è disponibile sul sito web di Borsa Italiana ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)).

Il Consiglio di Amministrazione, nella propria seduta del 27 aprile 2020 contestualmente al progetto di bilancio al 31 dicembre 2019 ha provveduto anche all'approvazione dell'annuale relazione sul sistema di "governo societario" della Società.

A mente delle disposizioni riportate dall'articolo 89 bis del Regolamento Emittenti, la relazione evidenzia:

- a) l'adesione a ciascuna prescrizione del Codice;
- b) le motivazioni dell'eventuale inosservanza delle stesse;
- c) le eventuali condotte tenute in luogo di quelle prescritte.

Borgosesia S.p.A. e le sue controllate aventi rilevanza strategica, per quanto concerne il Consiglio di Amministrazione, non sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di corporate governance dell'Emittente.

## 4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### 4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto sociale, l'Assemblea nomina un Consiglio composto da un numero di componenti variabile da tre a nove con le maggioranze di legge e tramite voto di lista, determinandone i poteri e il compenso.

### 4.2 COMPOSIZIONE

Alla data della presente Relazione il Consiglio di Amministrazione della Società è così composto dandosi atto che gli Avv.ti Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota, cooptati in seno allo stesso il 25 luglio 2019, sono stati confermati in carica dall'assemblea del 7 aprile scorso:

Nome e cognome	Carica	Data di nomina
Mauro Girardi	Presidente del Consiglio	22 dicembre 2017
Nicla Picchi	Consigliere Indipendente	25 luglio 2019
Emanuela Baj	Consigliere Indipendente	22 dicembre 2017
Davide Schiffer	Consigliere	30 gennaio 2019
Bartolomeo Rampinelli Rota	Consigliere	25 luglio 2019
Andrea Zanelli	Consigliere	22 dicembre 2017
Gabriella Tua	Consigliere	22 dicembre 2017
Matteo Genoni	Consigliere	22 dicembre 2017

La rappresentanza della Società spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché a ciascun Amministratore Delegato nei limiti dei poteri a questo attribuiti.

Ai sensi dell'art. 144 decies del Regolamento Emittenti Consob di seguito si forniscono le informazioni relative alle caratteristiche personali e professionali di ciascun amministratore in carica:

#### Consiglio di Amministrazione:

**Mauro Girardi** nato a Trivero (BI), l'11 novembre 1962, riveste la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione. Ragioniere Commercialista, da oltre 30 anni, svolge consulenza in materia di pianificazione societaria e fiscale. Si occupa inoltre di ristrutturazione aziendale, consulenza di direzione e di strategia con particolare riguardo al sistema di pianificazione strategica e di business intelligence per le aziende. Opera nel campo delle procedure concorsuali sia in qualità di consulente di società debitrici che di ideatore e gestore di interventi di Turnaround che, infine, di Curatore e Commissario Giudiziale. Dal 1984 ricopre, tra l'altro, la carica di Amministratore Delegato di Figerbiella S.r.l.

**Nicla Picchi** nata a Brescia il 12 luglio 1960, riveste la carica di Consigliere Indipendente. Svolge la professione di avvocato. Fondatrice e managing partner dello Studio legale Picchi, Angelini & Associati con sede a Brescia e Milano. Entra in Borgosesia dopo aver maturato una solida esperienza negli Organismi di Vigilanza di numerose aziende ed essere stata membro del Consiglio di Amministrazione di primarie società quotate come Unicredit e Saipem; attualmente ricopre il ruolo di consigliere per Unipol-Sai e Sabaf. Negli anni, inoltre, ha curato per conto di aziende italiane operazioni di internazionalizzazione in diverse aree del mondo

**Emanuela Baj** nata a Genova il 21 marzo 1969, riveste la carica di Consigliere Indipendente. Partner dal 2009 dello Studio Legale Munari Giudici Maniglio Panfili e Associati. Svolge la propria attività nel campo del diritto civile e, in particolare, nei settori del commerciale e del fallimentare, degli appalti pubblici e privati, della consulenza aziendale e, in tale ambito, più specificamente della redazione di contratti di cooperazione tra imprese anche transnazionali relativi alla realizzazione di opere complesse, come la costruzione navale e la creazione e gestione di strutture attive nel settore alberghiero.

**Bartolomeo Rampinelli Rota** nato a Brescia il 2 dicembre 1978, riveste la carica di Consigliere di Amministrazione. Svolge la professione di avvocato. Socio dello studio legale Rampinelli Rota a Brescia, opera nel settore finanziario, assicurativo, bancario e sanitario. Dal 2003, collabora con la Facoltà di Giurisprudenza e di Economia dell'Università degli Studi di Brescia e con la Facoltà di Economia dell'Università di Milano Bicocca. Siede nel Consiglio di Amministrazione, fra gli altri, della Fondazione Banca San Paolo di Brescia, di Istituti Ospedalieri Bresciani S.p.A., di Tua e ABC Assicurazioni, società del Gruppo Cattolica Assicurazioni e di Federfondiaria.

**Andrea Zanelli** nato a Genova il 3 ottobre 1966, riveste la carica di Consigliere di Amministrazione. Laureato in scienze politiche ed economiche, dal 1992 opera nel mondo finanziario dapprima come procuratore e negoziatore abilitato presso un agente di cambio genovese e, successivamente, quale azionista ed amministratore di una società di intermediazione mobiliare. Dal 2002 opera anche nel settore del lavoro interinale quale azionista di maggioranza di During S.p.A., società operante sull'intero territorio nazionale attraverso 45 filiali.

**Gabriella Tua** nata a Biella il 16 marzo 1969, riveste la carica di Consigliere di Amministrazione. Dottore Commercialista. Dottoressa commercialista da oltre 20 anni, svolge consulenza in materia di bilanci, dichiarazioni fiscali, diritto tributario e societario. Ha maturato, inoltre, un'importante esperienza nel campo delle procedure concorsuali ricoprendo numerosi incarichi di curatore fallimentare. È consulente tecnico del giudice e perito del tribunale di circoscrizione. Ha maturato una consolidata esperienza nell'ambito del contenzioso tributario. È tra l'altro amministratore delegato della società fiduciaria Figerbiella S.r.l.

**Matteo Genoni** nato a Busto Arsizio il 3 agosto 1974, riveste la carica di Consigliere di Amministrazione. Imprenditore.

**Davide Schiffer** nato a Brescia il 1° gennaio 1978, riveste la carica di Consigliere di Amministrazione. Laureato in giurisprudenza, opera nel settore immobiliare a tempo pieno dal 2004 occupandosi di ristrutturazioni e sviluppi immobiliari residenziali, turistici e commerciali ricoprendo negli anni diversi ruoli: project manager, responsabile commerciale e amministratore di società immobiliari, in particolare all'interno e per conto del Gruppo Draco di Brescia. È membro del consiglio di amministrazione di CdR Advance Capital e Amministratore Unico di Borgo RE Srl e di Dimore Evolute srl

Si indicano di seguito le cariche degli Amministratori in società quotate in mercati regolamentati o non regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni:

Consigliere	Funzione	Società
Mauro Girardi	Presidente del Consiglio di Amministrazione	CDR Advance Capital S.p.A.
	Amministratore Delegato	Borgosesia SGR S.p.A.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Figerbiella S.r.l.
	Amministratore Unico	BGS REC S.r.l.
	Amministratore Unico	CDR Securities S.r.l.
	Amministratore Unico	Non Performing Assets S.r.l.
	Amministratore Unico	CdR Funding S.r.l.
	Amministratore Unico	CdR Funding 2 S.r.l.
Nicla Picchi	Amministratore	Unipolsai Assicurazioni S.p.A.
	Vicepresidente	SABAF S.p.A.
	Amministratore	Lexolution S.r.l.
	Amministratore	Palazzo Nettuno S.r.l.
Davide Schiffer	Amministratore	CDR Advance Capital S.p.A.
	Amministratore Unico	Borgosesia Real Estate S.r.l.
	Amministratore Unico	Dimore Evolute S.r.l.
	Amministratore Unico	Kronos S.p.A.
	Amministratore Unico	Gea S.r.l.
Bartolomeo Rampinelli Rota	Amministratore	Istituti Ospedalieri Bresciani S.p.A.
	Amministratore	Fondazione Banca San Paolo di Brescia
	Amministratore	Azienda Agricola di Gradella S.p.A.
	Amministratore	Tua Assicurazioni S.p.A.
Andrea Zanelli	Amministratore	CDR Advance Capital S.p.A.
	Amministratore Unico	AZ Partecipazioni.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Liberior S.r.l.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	During agenzia per il lavoro S.p.A.
	Amministratore delegato	Immobiliare GATAMA S.r.l.
	Amministratore	MAKING S.r.l.
Gabriella Tua	Amministratore	CDR Advance Capital S.p.A.
	Amministratore delegato	Figerbiella S.r.l.

#### 4.3 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ai sensi dello statuto, al Consiglio di Amministrazione spettano senza limitazioni i più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società fatta eccezione per quanto inderogabilmente riservato dalla legge alla esclusiva competenza dell'Assemblea.

Gli amministratori agiscono e deliberano con cognizione di causa ed in autonomia perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti.

In generale al Consiglio spettano i compiti di seguito riportati:

- a)** esamina ed approva i piani strategici, industriali e finanziari della società e del gruppo di cui questa è a capo, nonché il sistema di governo societario della società e la struttura del gruppo medesimo;

- b)** valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale dell'emittente e delle sue controllate aventi rilevanza strategica predisposto dagli amministratori delegati, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
- c)** attribuisce e revoca le deleghe agli amministratori delegati ed al Comitato Esecutivo, ove costituito, definendone i limiti e le modalità di esercizio; stabilisce altresì la periodicità comunque non superiore al trimestre con la quale gli organi delegati devono riferire al Consiglio circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe loro conferite;
- d)** determina, esaminate le proposte dell'apposito comitato, ove costituito, e sentito il Collegio Sindacale, la remunerazione degli amministratori delegati e di quelli che ricoprono particolari cariche;
- e)** valuta il generale andamento della gestione tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati nonché confrontando, ove ritenuto significativo, i risultati conseguiti con quelli programmati;
- f)** esamina ed approva preventivamente le operazioni della Società e delle sue controllate, quando queste abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la società prestando particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi e, più in generale, alle operazioni con parti correlate;
- g)** effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati – ove costituiti - esprimendo orientamenti sulle figure professionali la cui presenza in Consiglio sia ritenuta opportuna. Con riferimento all'obbligo di informativa sul numero di riunioni del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e sulla percentuale di partecipazione alle riunioni, si riporta quanto segue:

Numero di riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nell'esercizio: 11

Amministratore	Numero presenze	Percentuale di presenza
Girardi Mauro	11	100%
Baj Emanuela	10	91%
Zanelli Andrea	11	100%
Tua Gabriella	11	100%
Genoni Matteo	11	100%
Schiffer Davide <sup>1</sup>	10	100%
Picchi Nicla <sup>2</sup>	3	100%
Rampinelli Rota Bartolomeo <sup>3</sup>	3	100%

1 Cooptazione in data 30 gennaio 2019

2 Cooptazione in data 25 luglio 2019

3 Cooptazione in data 25 luglio 2019

La durata media delle sedute consiliari è risultata pari a 0:57 ore, ed a queste non hanno partecipato soggetti esterni al Consiglio ad eccezione del Dirigente Preposto, del segretario o di consulenti.

Per l'esercizio in corso sono stimabili nr. 15 riunioni del Consiglio di Amministrazione di cui nr. 4 già tenute alla data del presente documento.

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione si raduna ogni qualvolta il Presidente o chi lo sostituisce lo giudichi necessario, oppure su domanda scritta di un terzo dei suoi componenti.

Anche il Collegio Sindacale o un membro dello stesso può, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, convocare il Consiglio di Amministrazione.

La convocazione è fatta con mezzo ritenuto opportuno, ma comunque tale da garantire la ricezione da parte di ciascun membro del Consiglio e di ciascun Sindaco Effettivo, almeno 5 giorni prima di quello fissato per l'adunanza o, in caso di urgenza, almeno un giorno libero prima.

Le sedute del Consiglio di Amministrazione possono essere tenute anche fuori dalla sede sociale purché in Italia.

È ammessa la possibilità che le riunioni del Consiglio di Amministrazione si tengano per video/audio conferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati, sia loro consentito di seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati esprimendo in forma palese il proprio voto nei casi in cui si proceda a votazione nonché sia ad essi consentito di poter visionare o ricevere documentazione e di poterne trasmettere.

#### 4.4 ORGANI DELEGATI

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 7 marzo 2018, stante la limitata operatività, in allora, della Società, ha attribuito al Presidente del Consiglio di Amministrazione i soli poteri di ordinaria amministrazione. Intervenuta la Scissione, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 9 gennaio 2020 ha provveduto ad attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato, nominato in quella sede, tanto poteri di ordinaria che di straordinaria amministrazione.

#### 4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI

Alla chiusura del trascorso esercizio non vi sono amministratori esecutivi diversi dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

#### 4.6 AMMINISTRATORI INDEPENDENTI

Un numero adeguato di amministratori non esecutivi risulta qualificabile come indipendente, nel senso che gli stessi non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con l'emittente o con soggetti legati all'emittente, relazioni tali da condizionarne attualmente l'autonomia di giudizio.

L'indipendenza degli amministratori è periodicamente valutata dal Consiglio di Amministrazione. L'esito delle valutazioni del Consiglio è comunicato al mercato.

Il Consiglio di Amministrazione valuta l'indipendenza dei propri componenti non esecutivi avendo riguardo più alla sostanza che alla forma e tenendo presente che, ai sensi del Codice, un amministratore non risponde ai requisiti di indipendenza nelle seguenti ipotesi, da considerarsi come non tassative:

- a)** se, direttamente o indirettamente, anche attraverso società controllate, fiduciarie o interposta persona, controlla l'emittente o è in grado di esercitare su di essa un'influenza notevole, o partecipa a un patto parasociale attraverso il quale uno o più soggetti possano esercitare il controllo o un'influenza notevole sull'emittente;
- b)** se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un esponente di rilievo dell'emittente, di una sua controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo con l'emittente, ovvero di una società o di un ente che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla l'emittente o è in grado di esercitare sullo stesso un'influenza notevole;

- c)** se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia esponente di rilievo, ovvero in qualità di partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nell'esercizio precedente, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale:
  - con l'emittente, una sua controllata, o con alcuno dei relativi esponenti di rilievo;
  - con un soggetto che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla l'emittente, ovvero - trattandosi di società o ente - con i relativi esponenti di rilievo;
  - ovvero è, o è stato nei precedenti tre esercizi, lavoratore dipendente di uno dei predetti soggetti;
- d)** se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, dall'emittente o da una società controllata o controllante una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto all'emolumento "fisso" di amministratore non esecutivo dell'emittente, ivi inclusa la partecipazione a piani di incentivazione legati alla performance aziendale anche a base azionaria;
- e)** se è stato amministratore dell'emittente per più di nove anni negli ultimi dodici anni;
- f)** se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo dell'emittente abbia un incarico di amministratore;
- g)** se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione contabile dell'emittente;
- h)** se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai punti precedenti.

Ai fini di quanto sopra sono da considerarsi "esponenti di rilievo" di una società o di un ente: il presidente dell'ente, il rappresentante legale, il presidente del Consiglio di Amministrazione, gli amministratori esecutivi ed i dirigenti con responsabilità strategiche della società o dell'ente considerato.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio e all'attività svolta dall'emittente. Qualora l'emittente sia soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di terzi ovvero sia controllata da un soggetto operante, direttamente o attraverso altre società controllate, nello stesso settore di attività o in settori contigui, la composizione del Consiglio di Amministrazione dell'emittente è idonea a garantire adeguate condizioni di autonomia gestionale e quindi a perseguire prioritariamente l'obiettivo della creazione di valore per gli azionisti dell'emittente.

Dopo la nomina di un amministratore che si qualifica indipendente e successivamente almeno una volta all'anno, il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle informazioni fornite dall'interessato o comunque a disposizione dell'emittente, le relazioni che potrebbero essere o apparire tali da compromettere l'autonomia di giudizio di tale amministratore. Il Consiglio di Amministrazione rende noto l'esito delle proprie valutazioni, in occasione della nomina, mediante un comunicato diffuso al mercato e, successivamente, nell'ambito della relazione sul governo societario, specificando con adeguata motivazione se siano stati adottati parametri differenti da quelli qui indicati.

Il Collegio Sindacale, nell'ambito dei compiti ad esso attribuiti dalla legge, verifica la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri. L'esito di tali controlli è reso noto al mercato nell'ambito della relazione sul governo societario o della relazione dei sindaci all'assemblea. Qualora risultino nominati più amministratori indipendenti, questi si riuniscono almeno una volta all'anno in assenza degli altri amministratori.

Sulla base dei parametri sopra indicati, verificati dal Consiglio di Amministrazione e col parere favorevole del Collegio Sindacale, le Avvocatesse Emanuela Baj e Nicla Picchi possono definirsi indipendenti.

#### **4.7 LEAD INDEPENDENT DIRECTOR**

Il Consiglio di Amministrazione non ravvisa l'esistenza delle condizioni che implichino l'istituzione, al proprio interno, di tale figura.

### **5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE E INTERNAL DEALING**

Gli Amministratori e i Sindaci sono tenuti a mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento dei loro compiti e a rispettare la procedura adottata dall'emittente per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di tali documenti ed informazioni. Gli Amministratori e i soggetti rilevanti sono altresì tenuti alla comunicazione delle operazioni sugli strumenti finanziari della Società ai sensi della normativa applicabile in materia di internal dealing.

### **6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO**

La Società, nel corso del 2019, non ha istituito comitati interni. Con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 gennaio 2020, all'interno di questo è stato istituito, regolando il funzionamento, il Comitato Investimenti. Tale Comitato, privo di rappresentanza esterna, è attualmente formato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dall'Amministratore Delegato e da un Consigliere non esecutivo.

### **7. COMITATO PER LE NOMINE**

La Società, nel corso del 2019, non ha provveduto alla istituzione di tale comitato a ragione di quanto precede. Con delibera del 9 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito del richiamato processo di adeguamento della struttura della governance ha provveduto a nominare, in persona degli Amministratori Indipendenti Avv.sse Emanuela Bay e Nicla Picchi il Comitato Nomine e Remunerazione.

### **8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE**

La Società, nel corso del 2019, non ha provveduto alla istituzione di tale comitato a ragione di quanto precede. Con delibera del 9 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito del richiamato processo di adeguamento della struttura della governance ha provveduto a nominare, in persona degli Amministratori Indipendenti Avv.ti Emanuela Bay e Nicla Picchi il Comitato Nomine e Remunerazione.

### **9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

Si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123 - ter TUF, disponibile sul sito internet [www.borgosesia.com](http://www.borgosesia.com) (sezione Corporate Governance).

## 10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO

Allo stato non istituito a ragione di quanto precede. Nella seduta del 9 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha dato incarico al proprio Presidente, anche avvalendosi di professionisti esterni, di procedere alla mappatura dei rischi gravanti sulla Società e sul Gruppo, attività ritenuta propedeutica alla istituzione del predetto comitato.

## 11. SISTEMA PER IL CONTROLLO INTERNO

### 11.1 PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEI SISTEMI DI GESTIONE DEI RISCHI E DI CONTROLLO INTERNO ESISTENTI IN RELAZIONE AL PROCESSO DI INFORMATIVA FINANZIARIA AI SENSI DELL'ART. 123-BIS, COMMA 2, LETT. B), TUF

Il sistema di controllo interno è l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, anche attraverso un adeguato e organico processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. Un efficace sistema di controllo interno contribuisce a garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali, l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informazione finanziaria, il rispetto di leggi e regolamenti.

Nel rispetto del principio di proporzionalità il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. per l'anno 2019, non ha ritenuto di istituire il Comitato Controllo e Rischi assumendo sostanzialmente rispettate le condizioni previste dall'articolo 4 del Codice stante che almeno la metà dei propri componenti, ancorché non espressamente dichiaratisi indipendenti, possa considerarsi tale. Tale scelta risulta coerente con la limitatissima attività esercitata dalla Società nel corso dell'esercizio, di fatto tradottasi nel solo compimento di quelle prodromiche al perfezionamento della Scissione nonché alla gestione di tre società controllate di cui due di fatto inattive (Borgosesia Gestioni SGR SpA e BGS REC Srl) e la terza (Tokos Srl) con un fatturato di soli Euro 0,5 mln.

In tale contesto i rischi identificati risultano pressoché integralmente collegati al processo di informazione finanziaria ed ai fini della loro gestione il Gruppo Borgosesia ha adottato e mantiene aggiornato un complesso di procedure amministrative e contabili tali da garantire un sistema di controllo interno sul reporting finanziario adeguato ed affidabile che comprende procedure in grado di assicurare un efficiente sistema di scambio di dati tra la Capogruppo e le proprie controllate. In particolare il Gruppo monitora sia il perimetro delle entità sia i processi che si possono considerare "rilevanti" in termini di potenziale impatto sull'informativa finanziaria con un approccio volto a concentrare l'attività di controllo sulle società di maggior rischio e rilevanza per il gruppo e sui processi critici ovvero sui rischi di errore significativi ai fini dell'informativa finanziaria, delle componenti del bilancio e dei documenti informativi collegati.

Nel dettaglio, i "controlli chiave" che garantiscano la "copertura" dei rischi identificati comprendono:

- controlli che operano a livello di società quali assegnazione di responsabilità, poteri e deleghe, separazione dei compiti e assegnazione di privilegi e di diritti di accesso alle applicazioni informatiche;
- controlli che operano a livello di processo quali il rilascio di autorizzazioni, l'effettuazione di riconciliazioni, lo svolgimento di verifiche di coerenza, ecc. In questa categoria sono ricompresi i controlli riferiti ai processi operativi nonché quelli sui processi di chiusura contabile. Tali controlli possono essere di tipo "preventivo" con l'obiettivo di prevenire il verificarsi di

anomalie o frodi che potrebbero causare errori nel financial reporting ovvero di tipo “detective” con l’obiettivo di rilevare anomalie o frodi che si sono già verificate. Detti controlli possono avere una connotazione “manuale” od “automatica” quali ad esempio i controlli applicativi che fanno riferimento alle caratteristiche tecniche e di parametrazione dei sistemi informativi a supporto del business.

La verifica sull’efficacia del disegno e sull’effettiva operatività dei controlli chiave è focalizzata sulle aree di maggior rischio ed è effettuata anche da parte di strutture dedicate nell’ambito delle società controllate.

Il Consiglio di Amministrazione valuta l’adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in relazione al processo di informativa finanziaria rispetto alle caratteristiche dell’impresa.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione:

- a)** definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti all’emittente e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità degli stessi con una sana e corretta gestione dell’impresa;
- b)** individua, secondo il principio di proporzionalità, un preposto incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno ruolo questo di fatto svolto nel trascorso esercizio dal Presidente;
- c)** valuta, con cadenza almeno annuale, l’adeguatezza, l’efficacia e l’effettivo funzionamento del sistema di controllo interno;
- d)** descrive, nella relazione sul governo societario, gli elementi essenziali del sistema di controllo interno, esprimendo la propria valutazione sull’adeguatezza complessiva dello stesso;
- e)** cura l’identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dall’emittente e dalle sue controllate;
- f)** si occupa dell’adattamento del sistema di controllo interno alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare.

Il Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sull’informatica finanziaria è governato dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il quale, nominato dall’organo amministrativo, è responsabile di progettare e implementare il Modello di Controllo Contabile e Amministrativo, nonché di valutarne l’applicazione, rilasciando un’attestazione relativa al bilancio semestrale ed annuale, anche consolidato. Il Dirigente Preposto è inoltre responsabile di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d’esercizio e consolidato e di fornire alle Società controllate, considerate come rilevanti nell’ambito della predisposizione dell’informatica consolidata di Gruppo, linee guida per lo svolgimento di opportune attività di valutazione del proprio Sistema di Controllo Contabile. Nell’espletare le proprie mansioni il Dirigente Preposto instaura un reciproco scambio di informazioni con l’organo amministrativo e con il Collegio Sindacale.

## 11.2 AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Consiglio di Amministrazione, stante le dimensioni della Società, ha ritenuto di non individuare un amministratore esecutivo incaricato di sovraintendere al sistema di controllo interno.

## 11.3 PREPOSTO AL CONTROLLO INTERNO

Il Consiglio di Amministrazione, stante le dimensioni della Società, non ha ritenuto di istituire la funzione di internal audit atteso che rischi in concreto individuati per il trascorso esercizio sono risultati essere collegati, pressoché integralmente, al processo di informazione finanziaria e come tali già presidiati attraverso il Dirigente di cui all'articolo 154 bis TUF ossia un soggetto esterno all'emittente, dotato di adeguati requisiti di professionalità ed indipendenza.

## 11.4 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001

La Società e le società controllate aventi rilevanza strategica non hanno ritenuto allo stato di adottare tali modelli organizzativi.

## 11.5 SOCIETÀ DI REVISIONE

L'Assemblea degli Azionisti del 28 giugno 2016 ha deliberato il conferimento dell'incarico per la revisione contabile del Bilancio della Società e del Gruppo, nonché per la revisione contabile limitata della Relazione semestrale, per il periodo 2016-2024 a favore di Crowe AS SpA. L'Assemblea del 7 aprile 2020 ha peraltro approvato la consensuale risoluzione del predetto incarico conferendo lo stesso, per il novennio 2019 - 2027, a Deloitte & Touche S.p.A.

## 11.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti societari è il Dott. Andrea Ceccarelli, consulente esterno senza alcun vincolo di subordinazione, nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 1° agosto 2018. Iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Biella dal 3 giugno 1986 e Revisore Contabile dal 12 aprile 1995.

Nello svolgimento del proprio incarico il Dirigente Preposto dispone di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, ha accesso a tutte le informazioni utili per lo svolgimento del proprio incarico e può disporre della collaborazione fattiva del personale dipendente del Gruppo. Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto Sociale ed in conformità all'art. 154 bis del D.Lgs. 58/98 il Dirigente Preposto è tenuto a predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la preparazione dei Bilanci di Esercizio (Bilanci separati) e, ove previsto, del Bilancio Consolidato, nonché di ogni altra comunicazione finanziaria.

Il Dirigente Preposto, unitamente agli organi amministrativi delegati, rilascia apposita attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del TUF allegata ad ogni Bilancio Separato o Consolidato e alle altre comunicazioni di carattere finanziario, in conformità alle previsioni di legge e regolamentari.

Il Dirigente preposto riferisce periodicamente al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale in merito alle modalità di svolgimento del processo di valutazione del sistema di controllo interno nonché ai risultati delle valutazioni effettuate a supporto delle attestazioni rilasciate.

Il Consiglio di Amministrazione esamina il contenuto delle dichiarazioni / attestazioni di legge presentate dal Dirigente preposto a corredo dei corrispondenti documenti contabili

(bilancio separato e bilancio consolidato annuali, bilancio consolidato semestrale abbreviato, resoconti intermedi di gestione), assumendo le determinazioni di competenza e autorizzando la pubblicazione dei documenti stessi.

In relazione ai compiti lui spettanti, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari assume la medesima responsabilità prevista dalla legge per gli Amministratori.

## **12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI, OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE ED UTILIZZO DI ESPERTI INDIPENDENTI**

Il Consiglio di Amministrazione adotta misure volte ad assicurare che le operazioni nelle quali un amministratore sia portatore di un interesse, per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate vengano compiute in modo trasparente e rispettando criteri di correttezza sostanziale e procedurale così come disposto dalla “Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate” approvata dallo stesso Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010, e successivamente aggiornata.

Il Consiglio di Amministrazione adotta soluzioni operative idonee ad agevolare l’individuazione ed una adeguata gestione delle situazioni in cui un amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi.

Il Consiglio di Amministrazione stabilisce le modalità di approvazione e di esecuzione delle operazioni poste in essere dall’emittente, o dalle sue controllate, con parti correlate. Definisce, in particolare, le specifiche operazioni (ovvero determina i criteri per individuare le operazioni) che debbono essere approvate previo, se del caso, parere del Dirigente preposto - e/o con l’assistenza di esperti indipendenti.

## **13. SINDACI**

La nomina dei Sindaci avviene secondo un procedimento trasparente. Esso garantisce, tra l’altro, tempestiva e adeguata informazione sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati alla carica.

I Sindaci agiscono con autonomia ed indipendenza anche nei confronti degli azionisti che li hanno eletti.

L’emittente predispone le misure atte a garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale.

Le liste di candidati alla carica di sindaco, accompagnate da un’esaurente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, sono depositate presso la sede sociale, sulla base del vigente statuto, almeno venticinque giorni prima della data prevista per l’assemblea. Le liste, corredate dalle informazioni sulle caratteristiche dei candidati, sono tempestivamente pubblicate attraverso il sito internet dell’emittente.

I sindaci sono scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal presente Codice con riferimento agli amministratori. Il collegio verifica il rispetto di detti criteri dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, esponendo l’esito di tale verifica nella relazione sul governo societario.

I sindaci accettano la carica quando ritengono di poter dedicare allo svolgimento diligente dei loro compiti il tempo necessario.

Il sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione dell’emittente informa tempestivamente e in modo esauriente la Società, gli altri sindaci e il presidente del Collegio circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Il collegio sindacale vigila sull'indipendenza della società di revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati all'emittente ed alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima.

Nell'ambito delle proprie attività i sindaci possono chiedere, ove istituita, alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative od operazioni aziendali.

Il collegio sindacale e il comitato per il controllo interno, ove istituito, o, in difetto, il Dirigente preposto, si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Si riporta di seguito la composizione del Collegio sindacale, il numero di riunioni del Consiglio di Amministrazione e la relativa percentuale di partecipazione di ogni sindaco. Il Collegio in carica è stato nominato dall'Assemblea del 27 giugno 2019 per gli esercizi 2019-2021.

**Numero di riunioni tenutesi nell'esercizio: 11**

<b>Sindaco</b>	<b>Numero presenze</b>	<b>Percentuale di presenza</b>
Nadasi Alessandro (Presidente)	11	100%
Barni Stefano Mauro <sup>4</sup>	4	67%
Sanesi Silvia <sup>5</sup>	4	67%
Flamingo Irene	5	100%
Foglio Bonda Andrea	5	100%

4) Termine incarico in data 27 giugno 2019

5) Termine incarico in data 27 giugno 2019

Si precisa inoltre che nel corso dell'anno si sono tenute n. 5 verifiche sindacali a cui hanno partecipato tutti i membri dell'organo di controllo, e che tutti i componenti l'organo di controllo hanno dichiarato permanere in capo agli stessi il requisito di indipendenza.

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 144 decies del Regolamento Emittenti Consob, in allegato si riporta copia della lista, presentata dagli azionisti di maggioranza, in forza della quale gli stessi sono stati eletti e dei curricula di ciascun sindaco effettivo e supplente ad essa allegati.

## 14. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Borgosesia S.p.A. promuove iniziative volte a favorire la partecipazione più ampia possibile degli azionisti alle assemblee e a rendere agevole l'esercizio dei diritti dei soci.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione si è adoperato per instaurare un dialogo continuativo con gli azionisti fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli.

Lo stesso si è adoperato inoltre per rendere tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni concernenti l'emittente che rivestono rilievo per i propri azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti. A tal fine l'emittente istituisce un'apposita sezione nell'ambito del proprio sito internet, facilmente individuabile ed accessibile, nella quale sono messe a disposizione le predette informazioni, con particolare riferimento alle modalità previste per la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto in assemblea, nonché alla documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno, ivi incluse le liste di candidati alle cariche di sindaco con l'indicazione delle relative caratteristiche personali e professionali.

La gestione dei rapporti con gli azionisti ricade allo stato, in difetto di diversa deliberazione, sul Presidente del Consiglio di Amministrazione.

## 15. ASSEMBLEE

Il Consiglio di Amministrazione si adopera per ridurre i vincoli e gli adempimenti che rendano difficoltoso od oneroso l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli azionisti.

Alle assemblee, di norma, partecipano tutti gli Amministratori. Le assemblee sono occasione anche per la comunicazione agli azionisti di informazioni sull'emittente, nel rispetto della disciplina sulle informazioni privilegiate. In particolare, il Consiglio di Amministrazione riferisce in assemblea sull'attività svolta e programmata e si adopera per assicurare agli azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi possano assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare.

Sulla base del vigente statuto:

- hanno diritto di partecipare all'Assemblea gli aenti diritto per i quali sia pervenuta alla società la prescritta comunicazione da parte degli intermediari autorizzati ai sensi della disciplina legislativa e regolamentare pro tempore vigente;
- la comunicazione di convocazione avviene tramite pubblicazione nel sito internet della società nonché con le altre modalità previste nei regolamenti emanati ai sensi dell'art. 113 ter, comma 3 del D.Lgs 58/98.

La Società non ha ritenuto di proporre alla approvazione dell'assemblea un regolamento che disciplini lo svolgimento delle riunioni dell'Assemblea alla luce dell'ordinato svolgimento delle stesse e del relativo dibattito assembleare.

Il Consiglio di Amministrazione, in caso di variazioni significative nella capitalizzazione di mercato delle azioni dell'emittente o nella composizione della sua compagine sociale, valuta l'opportunità di proporre all'assemblea modifiche dello statuto in merito alle percentuali stabiliti per l'esercizio delle azioni e delle prerogative poste a tutela delle minoranze. La società rende disponibile tramite il proprio sito Internet la documentazione che regolamenta lo svolgimento delle deliberazioni assembleari ([www.Borgosesiaspa.com](http://www.Borgosesiaspa.com), sezione "investor relations" - corporate governance).

## 16. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO

La Società non applica ulteriori pratiche di governo societario oltre quelle in precedenza descritte.

## 17. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Dopo la chiusura dell'esercizio, nella struttura della "corporate governance" sono intervenute, in forza delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione in data 9 gennaio 2020, le modifiche in sintesi già esposte nella presente Relazione.



## CDR ADVANCE CAPITAL SPA

20129 Milano, viale Majno 10  
62100 Macerata, via Natali 51/C  
13900 Biella, via Aldo Moro 3/a

Prot. CDR/125/2019

Spett.

**Borgosesia Spa**  
Via Aldo Moro 3/A  
13900 Biella

Mezzo PEC: [borgosesia@pec.borgosesiaspa.com](mailto:borgosesia@pec.borgosesiaspa.com)

Biella 31 maggio 2019

**Oggetto: Assemblea Ordinaria degli azionisti di Borgosesia S.p.A. convocata per il giorno 26 e 27 giugno 2019**

Con riferimento alla nomina del Collegio Sindacale di Codesta Società per gli esercizi dal 31/12/2019 al 31/12/2021, Vi allegiamo la nostra lista dei candidati ordinati con numerazione progressiva.

Vi precisiamo che le azioni ordinarie della Vostra società detenute ad oggi dalla sottoscritta, così come desumibile dalla certificazione rilasciata da Unipol Banca qui allegata, rappresentano il 44,393% di quelle in circolazione.

A corredo della suddetta lista si producono, ai sensi dell'art.24 dello Statuto sociale, i "curricula" dei singoli candidati contenenti le caratteristiche personali e professionali di questi nonché le dichiarazioni (i) di accettazione della candidatura; (ii) di possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità ed onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni applicabili; (iii) di assenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità; e l'elenco degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti da ciascuno di questi.

Si propone la determinazione del compenso spettante all'intero Collegio Sindacale nella misura complessiva di Euro 25.000 annui.

Distinti saluti.

CdR Advance Capital SpA  
Il presidente del Consiglio di Amministrazione  
Mauro Girardi



# CDR ADVANCE CAPITAL SPA

## LISTA CANDIDATI

all'elezione del Collegio Sindacale  
Assemblea del 26 -27 giugno 2019

### SINDACI EFFETTIVI

Numero Progressivo	Cognome	Nome
1	Nadasi	Alessandro
2	Flamingo	Irene
3	Foglio Bonda	Andrea

### SINDACI SUPPLENTI

Numero Progressivo	Cognome	Nome
1	Motta	Giulia
2	Solazzi	Alberto

CdR Advance Capital SpA  
Il presidente del Consiglio di Amministrazione  
Mauro Girardi

Succursale di Milano

**Comunicazione ex art. 43 del Regolamento Post Trading**

**Intermediario che effettua la comunicazione**

ABI	03479	CAB	1600
denominazione	BNP Paribas Securities Services		

**Intermediario partecipante se diverso dal precedente**

ABI (n.ro conto MT)  
denominazione

<b>data della richiesta</b>	<b>data di invio della comunicazione</b>	
31/05/2019	31/05/2019	
<b>n.ro progressivo annuo</b> 0000000663/19	<b>n.ro progressivo della comunicazione che si intende rettificare/revocare</b>	<b>causale della rettifica/revoca</b>

**Nominativo del richiedente, se diverso dal titolare degli strumenti finanziari**

UNIPOL BANCA SPA

**Titolare degli strumenti finanziari:**

cognome o denominazione	CDR ADVANCE CAPITAL SPA		
nome			
codice fiscale	02471620027		
comune di nascita	provincia di nascita		
data di nascita	nazionalità		
indirizzo	VIA ALDO MORO, 3		
città	BIELLA	stato	ITALY

**Strumenti finanziari oggetto di comunicazione:**

ISIN	IT0003217335
denominazione	BORGOSEDIA ORD

**Quantità strumenti finanziari oggetto di comunicazione:**

n. 5.346.508

**Vincoli o annotazioni sugli strumenti finanziari oggetto di comunicazione**

Natura vincolo 00 - senza vincolo

Beneficiario vincolo

<b>data di riferimento</b>	<b>termine di efficacia</b>	<b>diritto esercitabile</b>
31/05/2019	02/06/2019	DEP - Deposito di liste per la nomina del Collegio Sindacale (art. 148 TUF)

**Note**

**Firma Intermediario**

**BNP Paribas Securities Services**  
Succursale di Milano  
Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20121 Milano



**DICHIARAZIONE IN MERITO AL POSSESSO DEI REQUISITI DI ONORABILITÀ PER LA CARICA DI SINDACO E ALL'INESISTENZA DI CAUSE D'INCOMPATIBILITÀ E D'INELEGGIBILITÀ**

Il sottoscritto Alessandro Nadasi, nato a Genova il 27 febbraio 1969, codice fiscale NDS LSN69B27D969J, domiciliato in Genova alla Piazza della Vittoria 7/2a,

**PREMESSO**

- a. che è stato designato dall'Azionista ~~COR. ADVANCE. CAPITAL. S.p.A.~~ quale candidato alla nomina di componente del Collegio Sindacale in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di Borgosesia Spa (di seguito anche la "Società"), convocata in Milano per il giorno 26/27 giugno 2019, per deliberare in merito alla "Nomina del Collegio Sindacale";
- b. che è a conoscenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa e dalle disposizioni dello Statuto sociale della Società per l'assunzione della carica di cui al precedente punto a);

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il sottoscritto Alessandro Nadasi consapevole delle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445,

**DICHIARA**

di accettare la candidatura come componente del Collegio Sindacale di Borgosesia Spa e di avere tutti i requisiti necessari, ai sensi di legge (ci si riferisce al possesso dei requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-quinquies del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo n. 162) e di statuto, in particolare,

1. di non essere stato oggetto di provvedimenti di interdizione o inabilitazione né di essere stato dichiarato fallito o di essere stato condannato a una pena che importa l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi;
2. di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;
3. di non essere stato condannato con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione;

- a) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento;
  - b) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;
  - c) alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica;
  - d) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo;
4. che non è stata applicata a suo carico, su richiesta di parte, una delle pene previste dal precedente punto 3, salvo il caso dell'estinzione del reato;
  5. che non sussistono cause di **incompatibilità** a rivestire la carica in Borgosesia Spa ai sensi di legge e di regolamento;
  6. di essere in possesso dei requisiti di **indipendenza** indicati dal combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4 e dell'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998, e dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina elaborato dal comitato per la *corporate governance* delle società quotate e dalle istruzioni di Borsa Italiana S.p.A;
  7. di poter dedicare ai propri compiti, quale Sindaco della Società, il tempo necessario per un efficace e diligente svolgimento degli stessi;
  8. di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e per essa al consiglio di amministrazione della stessa eventuali variazioni della presente dichiarazione;
  9. di impegnarsi a produrre, su richiesta della Società, la documentazione idonea a verificare la veridicità dei dati dichiarati;
  10. di essere informato/a, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla Società, anche con strumenti informatici, nel procedimento nell'ambito del quale la presente dichiarazione viene resa nel caso di nomina ai fini degli incombenti legati alla carica.

Si allegano: (1) il curriculum vitae e (2) elenco degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e rilevanti ai sensi di legge.

Genova 30 maggio 2019  
In fede,



**Alessandro Nadasi**  
**Commercialista**

P.zza della Vittoria 7/2a  
16121 GENOVA  
TEL. +39 0105959825 - 8696610  
TELEFAX 0105306990  
e-mail: [alessandro@studionadasi.it](mailto:alessandro@studionadasi.it)

**CURRICULUM VITAE: ALESSANDRO NADASI**

**Luogo e data di nascita:** Genova, 27 febbraio 1969  
**Indirizzo di casa:** Via Assarotti 50/1 - 16122 Genova  
**Indirizzo di ufficio:** P.zza della Vittoria 7/2a, 16121 Genova  
**Telefono studio:** 010.5959825  
**e-mail:** [alessandro@studionadasi.it](mailto:alessandro@studionadasi.it)  
**mobile** 335.219487  
**codice fiscale** nds lsn 69b27 d969 j  
**Informazioni personali:** Carabiniere Ausiliario da novembre 1989 a novembre 1990  
**Formazione:** Diploma di ragioniere conseguito presso l'Istituto Antonio Piccardo di Genova.  
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Genova dal 16 marzo 1992.  
Revisore Ufficiale dei conti dal 1995 (D.M. del Ministero di Grazia e Giustizia 12/04/1995 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 31 bis del 21/04/95).  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova.  
Esperto e Componente dell'Organismo di Vigilanza ai sensi del Modello Organizzativo D. Lgs 231/2001.  
Iscritto al registro dei Revisori degli Enti Locali  
**Esperienze di lavoro:** Membro di Consigli di Amministrazione dal 2004  
Curatore Fallimentare del Tribunale di Genova dal 1993  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Genova dal 1995

**Alessandro Nadasi**  
**Commercialista**

---

P.zza della Vittoria 7/2a  
16121 GENOVA  
TEL. +39 0105959825 - 8696610  
TELEFAX 0105306990  
e-mail: [alessandro@studionadasi.it](mailto:alessandro@studionadasi.it)

Contitolare di Studio Professionale dal 1992  
Sindaco di società di capitali dall'anno 1996

**Requisiti professionali:** requisisti di onorabilità e professionalità di cui all'art.148 4° comma del D.Leg.vo 24 febbraio 1998 n.58 stabiliti con regolamento del Ministero di Grazia e Giustizia n. 162 del 30.03.2000 pubblicato in G.U. n. 141 del 19.06.2000

**Dichiarazione ex art. 2400, c. 4 del Codice Civile**

Ai sensi della Legge n. 262 del 28.12.2005 e dell'art. 2400 4° comma del Codice Civile, il sottoscritto Alessandro Nadasi, nato a Genova il 27/02/1969 c.f. NDS LSN 69B27 D969J, residente a Genova in Via San Nazaro 31, domiciliato a Genova in Piazza della Vittoria 7/2a, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili per la Circoscrizione del Tribunale di Genova, in data 16.03.1992 al numero 752 e al registro dei Revisori Contabili con D.M. del 12.04.1995 al numero 40460

Dichiara

di ricoprire i seguenti incarichi:

# Alessandro Nadasi

## Commercialista

P.zza della Vittoria 7/2a  
16121 GENOVA  
TEL. +39 0105959825 - 8696610  
TELEFAX 0105306990  
e-mail: [alessandro@studionadasi.it](mailto:alessandro@studionadasi.it)

### Incarichi Istituzionali

Consigliere dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Genova 2016-2020

Consigliere del Collegio Regionale di Garanzia Elettorale presso la Corte di Appello di Genova

### Incarichi come amministratore o consigliere

Società	Sede	Settore	Carica
Framura Real Estate Srl	Milano	immobiliare	amministratore unico
Odontonetwork Srl	Milano	welfare aziendale	consigliere di amm.ne
On Health Insurance Agency Srl	Milano	assicurativo	consigliere di amm.ne
On Group Srl	Milano	holding	consigliere di amm.ne
Gestima Srl	Milano	immobiliare	amministratore unico

### Incarichi in società quotate

Società	Sede	Settore	Carica
Borgosesia Spa	Biella	holding	presidente coll. sindacale
CdR Advance Capital Spa	Biella	special situation	presidente coll. sindacale

### Incarichi in Enti

Società	Sede	Settore	Carica
Ospedale Galliera	Genova	ospedale	revisore dei conti
Accademia Ligustica Belle Arti	Genova	scuola arte e pittura	revisore dei conti

### Incarichi in società di piccole e medie dimensioni

Società	Sede	Settore	Carica
Pozzo 1868 Srl	Genova	prestiti su pegno	presidente coll. sindacale
Panificio Pasticceria Tossini	Avegno (GE)	alimentare	sindaco effettivo
F.lli Tossini Srl	Avegno (GE)	holding	sindaco effettivo
P.T.V. Spa Primocanale	Genova	emittente tv	presidente coll. sindacale
Errenova Spa	Genova	holding	presidente coll. sindacale
Parodi S.p.A.	Genova	logistica merci	sindaco effettivo
Icoguanti Spa	Milano	guanti lattice	sindaco effettivo

**Alessandro Nadasi**  
**Commercialista**

P.zza della Vittoria 7/2a  
16121 GENOVA  
TEL. +39 0105959825 - 8696610  
TELEFAX 0105306990  
e-mail: [alessandro@studionadasi.it](mailto:alessandro@studionadasi.it)

Loretta Spa	Pianezza (TO) immobiliare	sindaco effettivo
Borgosesia Sgr S.p.A	Biella	s.g.r.
Kronos Spa	Roma	holding
Advance Sim Spa	Milano	sim d'investimento
Otar Spa	Genova	meccanica
Tigullio Shipping S.p.A.	Chiavari (GE) porto turistico	sindaco effettivo

**Altre cariche già ricoperte**

A.M.I.U. Spa	Municipalizzata smaltimento rifiuti	sindaco effettivo
Gequity Spa	- holding quotata MTA	presidente del collegio sindacale
Casiroli Srl	Concessionaria Auto	sindaco effettivo
Telecittà Spa	Televisivo	presidente del collegio sindacale
F.O.S. Srl	Software House	sindaco effettivo
Silverado R.E. Spa	Holding partecipativa	presidente del collegio sindacale
Immobiliare Zilabo Spa	Immobiliare	sindaco effettivo
Sinergie Srl	Immobiliare	sindaco effettivo
T & G Srl	Software House	sindaco effettivo
SOGIS Srl	Stabilimenti balneari	sindaco effettivo
Melia Srl	Immobiliare	sindaco effettivo
Ceramiche Besio Spa	Ceramiche	sindaco effettivo
Fieschi R.E.	Immobiliare	liquidatore
Seanet Srl	Riparazioni navali	sindaco effettivo
Italiana Elettronica Srl	Fabbricazione motori	sindaco effettivo
C.P.M.I.	Genova Consorzio	presidente del collegio dei revisori
Certib Srl in liq.ne	Immobiliare	sindaco effettivo
Progetto 3000 Srl	Casalinghi	presidente del collegio sindacale
Park Tennis Club	Scarl	presidente del collegio sindacale

**Alessandro Nadasi**  
**Commercialista**

P.zza della Vittoria 7/2a  
16121 GENOVA  
TEL. +39 0105959825 - 8696610  
TELEFAX 0105306990  
e-mail: [alessandro@studionadasi.it](mailto:alessandro@studionadasi.it)

Golf Club Villa Carolina

presidente del collegio dei revisori

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ (Art. 47 D.P.R. 28  
dicembre 2000, n.445)**

Il sottoscritto Alessandro Nadasi nato a Genova (GE) il 27 febbraio dell'anno 1969 domiciliato in Genova alla Piazza della Vittoria 7/2a, consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 e 73 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

**DICHIARA**

sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del citato D.P.R. 445/00 che tutte le informazioni sopra riportate corrispondono alla realtà e che non sussistono, alla data della presente dichiarazione, cause di ineleggibilità e di decadenza di cui all'art. 2399 c.c.

Genova, 30 maggio 2019

Alessandro Nadasi



**DICHIARAZIONE PRIVACY**

Autorizzo il trattamento dei miei dati personali ai sensi del Dlgs 196 del 30 giugno 2003 e all'art. 13 GDPR 679/2016 per i soli fini per cui sono riportati.

Data 30/05/2019

**DICHIARAZIONE IN MERITO AL POSSESSO DEI REQUISITI DI ONORABILITÀ PER LA CARICA DI SINDACO E ALL'INESISTENZA DI CAUSE D'INCOMPATIBILITÀ E D'INELEGGIBILITÀ**

La sottoscritta Irene Flamingo, nata a Genova, il 06/08/1987, codice fiscale FLMRNI87M46D969T, residente in Genova, via Quinto 28/33,

**PREMESSO**

- a. che è stato designato dall'Azionista ~~DPR ADVANCE CAPITAL SPA~~ quale candidato alla nomina di componente del Collegio Sindacale in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di Borgosesia Spa (di seguito anche la "Società"), convocata in Milano per il giorno 26/27 giugno 2019, per deliberare in merito alla "Nomina del Collegio Sindacale";
- b. che è a conoscenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa e dalle disposizioni dello Statuto sociale della Società per l'assunzione della carica di cui al precedente punto a);

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

la sottoscritta Irene Flamingo consapevole delle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445,

**DICHIARA**

di accettare la candidatura come componente del Collegio Sindacale di Borgosesia Spa e di avere tutti i requisiti necessari, ai sensi di legge (ci si riferisce al possesso dei requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-quinquies del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo n. 162) e di statuto, in particolare,

1. di non essere stato oggetto di provvedimenti di interdizione o inabilitazione né di essere stato dichiarato fallito o di essere stato condannato a una pena che importa l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi;
2. di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;
3. di non essere stato condannato con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione;

- a) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento;
  - b) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;
  - c) alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica;
  - d) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo;
4. che non è stata applicata a suo carico, su richiesta di parte, una delle pene previste dal precedente punto 3, salvo il caso dell'estinzione del reato;
  5. che non sussistono cause di **incompatibilità** a rivestire la carica in Borgosesia Spa ai sensi di legge e di regolamento;
  6. di essere in possesso dei requisiti di **indipendenza** indicati dal combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4 e dell'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998, e dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina elaborato dal comitato per la *corporate governance* delle società quotate e dalle istruzioni di Borsa Italiana S.p.A.;
  7. di poter dedicare ai propri compiti, quale Sindaco della Società, il tempo necessario per un efficace e diligente svolgimento degli stessi;
  8. di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e per essa al consiglio di amministrazione della stessa eventuali variazioni della presente dichiarazione;
  9. di impegnarsi a produrre, su richiesta della Società, la documentazione idonea a verificare la veridicità dei dati dichiarati;
  10. di essere informato/a, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla Società, anche con strumenti informatici, nel procedimento nell'ambito del quale la presente dichiarazione viene resa nel caso di nomina ai fini degli incombenti legati alla carica.

Si allegano: (1) il curriculum vitae e (2) elenco degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e rilevanti ai sensi di legge.

In fede,



**Irene Flamingo**  
**Dottore Commercialista**  
**Studio Dott. Vittorio Rocchetti**

Largo San Giuseppe, 3/37 - 16121 GENOVA  
TEL. +39 010589229  
FAX 0105958436

**CURRICULUM VITAE**

**INFORMAZIONI PERSONALI**

Nome	<b>FLAMINGO IRENE</b>
Data e luogo di nascita	<b>06/08/1987 - GENOVA</b>
Cittadinanza	<b>Italiana</b>
Codice fiscale	<b>FLMRNI87M46D969T</b>
Indirizzo	<b>VIA QUINTO 28/33, 16166, GENOVA, ITALIA</b>
Indirizzo ufficio	<b>LARGO SAN GIUSEPPE 3/37, 16121 GENOVA, ITALIA</b>
Telefono ufficio	<b>010589229</b>
Fax	<b>0105958436</b>
Telefono cellulare	<b>+39 3393874878</b>
E-mail	<b><a href="mailto:i.flamingo@studiorocchetti.it">i.flamingo@studiorocchetti.it</a> - <a href="mailto:irene.flamingo@fastwebnet.it">irene.flamingo@fastwebnet.it</a></b>
E-mail pec	<b><a href="mailto:irene.flamingo@pec.it">irene.flamingo@pec.it</a></b>

**ESPERIENZA LAVORATIVA**

- Date (da - a) **08/2010 -- 09/2010**  
• Nome e indirizzo del datore di lavoro **Ringley House - 349 Royal College Street , London.**  
• Tipo di azienda o settore **Estate Agency**  
• Tipo di impiego **Gestione/sviluppo marketing**  
• Principali mansioni e responsabilità **Organizzazione di colloqui per assumere personale addetto ad una campagna di volantinaggio per il lancio di un nuovo prodotto e successiva gestione del personale stesso.**
- Date (da - a) **03/10/2011 – 22/11/2013**  
• Nome e indirizzo del datore di lavoro **PricewaterhouseCoopers S.p.A. – Piazza Dante 7, 16121 Genova**  
• Tipo di azienda o settore **Società di revisione.**  
• Tipo di impiego **Apprendistato professionalizzante degli addetti alla revisione contabile.**  
• Principali mansioni e responsabilità **Attività di assistente revisore contabile.**
- Date (da - a.) **27/11/2013 – 30/04/2016**  
• Nome e indirizzo del datore di lavoro **Studio Dott. Vittorio Rocchetti – Studio Strada Borghetti Cavo e Associati – Largo San Giuseppe 3/37-32, 16121 Genova**  
• Tipo di azienda o settore **Studio professionale di Dottori Commercialisti.**  
• Tipo di impiego **Praticantato professionalizzante e collaborazione continuata**  
• Principali mansioni e responsabilità **Tenuta della contabilità delle società e persone fisiche, adempimenti dichiarativi/fiscali di società e persone fisiche.**  
**Assistenza all'attestatore nelle procedure di concordato preventivo.**  
**Assistenza al Curatore nelle seguenti procedure concorsuali:**  
**Fallimento Transitalia Logistic S.r.l. – RF 166/11**  
**Fallimento De Giorgio Giuseppe – RF 118/2014.**



**Irene Flamingo**  
**Dottore Commercialista**  
**Studio Dott. Vittorio Rocchetti**

Largo San Giuseppe, 3/37 - 16121 GENOVA  
TEL. +39 010589229  
FAX 0105958436

- Date (da - a.) 01/05/2016 – ad oggi
- Nome e indirizzo del datore di lavoro Studio Dott. Vittorio Rocchetti - Largo San Giuseppe 3/37, 16121 Genova
- Tipo di azienda o settore Studio professionale di Dottori Commercialisti.
- Tipo di impiego Collaboratrice del Dott. Vittorio Rocchetti.
- Principali mansioni e responsabilità Adempimenti dichiarativi/fiscali di società, consulente nell'ambito del diritto societario e tributario, assistenza nella redazione di perizie asseverate di società di capitali.  
Dal 09/02/2016 – ad oggi membro del Collegio Sindacale della società di prestito su pegno A. Pozzo 1868 S.r.l.  
Dal 20/11/2017 – ad oggi membro del Collegio dei Revisori della Accademia Ligustica di Belle Arti.

**ISTRUZIONE E FORMAZIONE**

- Date (da - a) 24/11/2015  
Registro dei revisori legali  
Abilitazione alla professione di Revisore Legale – numero iscrizione 175829
- Date (da - a) 24/09/2015  
Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Genova  
Abilitazione alla Professione di Dottore Commercialista - iscrizione albo sezione A n. 1721
- Date (da - a) 09/2009 – 07/2011  
Università degli Studi di Genova – Facoltà di Economia  
Laurea Magistrale in Amministrazione, Finanza e Controllo – 110/110 e lode
- Date (da - a) 09/2006 – 07/2009  
Università degli Studi di Genova – Facoltà di Economia  
Laurea Triennale in Economia Aziendale – 110/110 e lode
- Date (da - a) I MODELLI LINEARI GENERALIZZATI. IL MODELLO DI REGRESSIONE LOGISTICA
- Date (da - a) 09/2001 – 07/2006  
Liceo Scientifico G.D. Cassini, sperimentazione P.N.I (Piano Nazionale Informatica)  
Diploma di Maturità Scientifica – 100/100

**CAPACITÀ E COMPETENZE PERSONALI**

**MADRELINGUA** **ITALIANO**



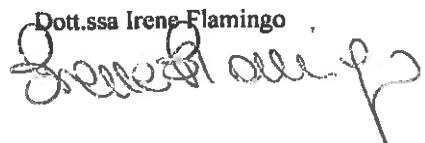
**Irene Flamingo**  
**Dottore Commercialista**  
**Studio Dott. Vittorio Rocchetti**

Largo San Giuseppe, 3/37 - 16121 GENOVA  
TEL. +39 010589229  
FAX 0105958436

**ALTRÉ LINGUE**

	<b>INGLESE</b>
• Capacità di lettura	OTTIMO
• Capacità di scrittura	OTTIMO
• Capacità di espressione orale	OTTIMO
Attestati	FIRST CERTIFICATE, GRADE B; IELTS, LEVEL 3 (IELTS 7).
Soggiorni all'estero	CAMBRIDGE – LUGLIO 2005; LONDRA – LUGLIO – SETTEMBRE 2010.
	<b>FRANCESE</b>
• Capacità di lettura	BUONO
• Capacità di scrittura	BUONO
• Capacità di espressione orale	BUONO
Attestati	DELF B1
Soggiorni all'estero	TOURS – SETTEMBRE 2007
<b>CAPACITÀ E COMPETENZE RELAZIONALI</b>	RACCOLTA FONDI PER ASSOCIAZIONI: ONLUS "MAI SOLI" (CENTRO DI RIABILITAZIONE PER L'AUTISMO) – RACCOLTA FONDI PER ASSOCIAZIONE AISM DAL 2009 AL 2011 COLLABORATRICE PER I CORSI DI DANZE CARAIBICHE, LIVELLO PRINCIPIANTI, PRESSO LA ZMAX CARIBBEAN DANCE SCHOOL. ORGANIZZAZIONE DI UNA CAMPAGNA DI VOLANTINAGGIO PER IL LANCIO DI UN NUOVO PRODOTTO DELLA RINGLEY HOUSE.
<b>CAPACITÀ E COMPETENZE TECNICHE</b>	WINDOWS 98/2000/XP: BUONO; Microsoft Office (Word, Excel, Power Point): ottimo; INTERNET E POSTA ELETTRONICA: BUONO GMAT – GRADUATE MANAGEMENT ADMISSION TEST – (SCORE 710/800)
<b>CAPACITÀ E COMPETENZE ARTISTICHE</b>	STUDIO DEL PIANOFORTE ( 7 ANNI A LIVELLO HOBBISTICO);
<b>ALTRE CAPACITÀ E COMPETENZE</b>	
<b>PATENTE</b>	Automobilistica (patente B)
<b>INTERESSI E Hobbies</b>	
<b>ULTERIORI INFORMAZIONI</b>	

Genova, 30 maggio 2019

Dott.ssa Irene Flamingo  


Irene Flamingo  
Dottore Commercialista  
Studio Dott. Vittorio Rocchetti

Largo San Giuseppe, 3/37 - 16121 GENOVA  
TEL. +39 010589229  
FAX 0105958436

### DICHIARAZIONE PRIVACY

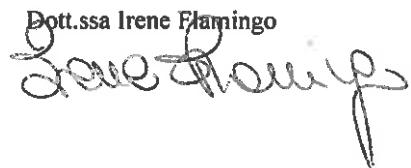
Autorizzo il trattamento dei miei dati personali ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 per i soli fini per cui sono riportati.

### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, N. 445)

La sottoscritta Dott.ssa Irene Flamingo nata a Genova il 06 agosto 1987 ed ivi residente in via Quinto 28/33 consapevole di quanto prescritto dagli articoli 73 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

### DICHIARA

sotto la propria responsabilità ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del citato D.P.R. 445/2000, che tutte le informazioni sopra riportate corrispondono alla realtà.

Dott.ssa Irene Flamingo  


**Irene Flamingo  
Dottore Commercialista**

Largo San Giuseppe 3/37 - 16121 GENOVA  
TEL. +39 010589229

**Dichiarazione ex art. 2400, c. 4, del Codice Civile**

Ai sensi della legge n. 262 del 28.12.2005 e dell'art. 2400 4° comma del Codice Civile, la sottoscritta Dott.ssa Irene Flamingo, nata a Genova il 06.08.1987 c.f. FLMRNI87M46D969T, residente a Genova in via Quinto 28/33, domiciliata in Genova Largo San Giuseppe 3/37, iscritta al Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova in data 24.09.2015 al n. 1721 Sezione A e al registro dei Revisori Contabili con D.M. del 09.11.2015 al n. 175829,

dichiara

di ricoprire il seguente incarico:

CARICA NELLA SOCIETÀ	DENOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ	STATUS DELLA CARICA
Sindaco effettivo	A. Pozzo 1868 S.r.l.	<i>in essere</i>

Genova, 30.05.2019

Dott.ssa Irene Flamingo  
*Irene Flamingo*

Data 30 maggio 2019

**DICHIARAZIONE IN MERITO AL POSSESSO DEI REQUISITI DI ONORABILITÀ PER LA CARICA DI SINDACO E ALL'INESISTENZA DI CAUSE D'INCOMPATIBILITÀ E D'INELEGGINITÀ**

Il sottoscritto ANDREA FOGLIO BONDA, nato a BIELLA, il 5/9/1964, codice fiscale FGL NDR 64P05 A859K, residente in BIELLA, VIA DANTE ALIGHIERI N.9,

**PREMESSO**

- a. che è stato designato dall'Azionista CDE ADVANCE CAPITAL SPA quale candidato alla nomina di componente del Collegio Sindacale in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di Borgosesia Spa (di seguito anche la "Società"), convocata in Milano per il giorno 26/27 giugno 2019, per deliberare in merito alla "Nomina del Collegio Sindacale";
- b. che è a conoscenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa e dalle disposizioni dello Statuto sociale della Società per l'assunzione della carica di cui al precedente punto a);

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

consapevole delle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445,

**DICHIARA**

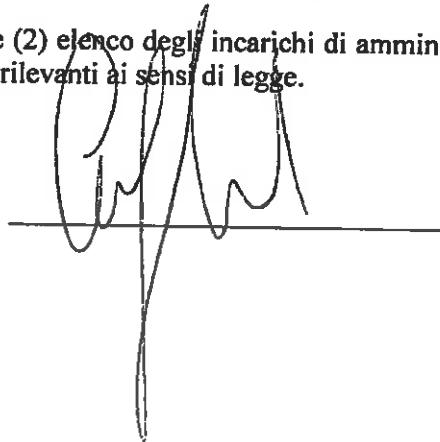
di accettare la candidatura come componente del Collegio Sindacale di Borgosesia Spa e di avere tutti i requisiti necessari, ai sensi di legge (ci si riferisce al possesso dei requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-quinquies del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo n. 162) e di statuto, in particolare:

1. di non essere stato oggetto di provvedimenti di interdizione o inabilitazione né di essere stato dichiarato fallito o di essere stato condannato a una pena che importa l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi;
2. di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;
3. di non essere stato condannato con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione:
  - a) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento;

- b) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;
  - c) alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica;
  - d) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo;
4. che non è stata applicata a suo carico, su richiesta di parte, una delle pene previste dal precedente punto 3, salvo il caso dell'estinzione del reato;
  5. che non sussistono cause di incompatibilità a rivestire la carica in Borgosesia Spa ai sensi di legge e di regolamento;
  6. di essere in possesso dei requisiti di **indipendenza** indicati dal combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4 e dell'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998, e dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina elaborato dal comitato per la *corporate governance* delle società quotate e dalle istruzioni di Borsa Italiana S.p.A;
  7. di poter dedicare ai propri compiti, quale Sindaco della Società, il tempo necessario per un efficace e diligente svolgimento degli stessi;
  8. di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e per essa al consiglio di amministrazione della stessa eventuali variazioni della presente dichiarazione;
  9. di impegnarsi a produrre, su richiesta della Società, la documentazione idonea a verificare la veridicità dei dati dichiarati;
  10. di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla Società, anche con strumenti informatici, nel procedimento nell'ambito del quale la presente dichiarazione viene resa nel caso di nomina ai fini degli incombenti legati alla carica.

Si allegano: (1) il curriculum vitae e (2) elenco degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e rilevanti ai sensi di legge.

In fede,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Mazzoni', is placed over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a prominent 'M' and 'a'.

# Andrea Foglio Bonda

## Dati anagrafici

Nato a Biella il 5/9/1964. Coniugato. Padre di tre figli.

## Istruzione

- 1983 - Diploma di maturità classica preso il Liceo Classico G.e Q. Sella di Biella
- 1989 - Laurea in Economia e Commercio conseguita presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

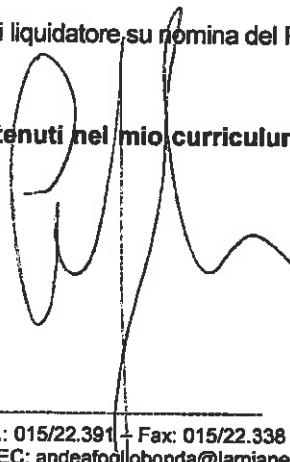
## Titoli professionali

- 1995 – Iscrizione all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Biella
- 1999 – Iscrizione al Registro dei Revisori Contabili

## Esperienze professionali

- A partire dall'iscrizione all'albo esercita la professione di dottore commercialista, prestando consulenza in materia fiscale, contabile, amministrativa e giuridica, con particolare riguardo alla consulenza societaria. La clientela è concentrata nella provincia di Biella, con alcune società operanti in altre province del Piemonte e della Lombardia.
- Dal 1990 svolge l'incarico di sindaco effettivo e revisore contabile in società di capitali. Attualmente ricopre tale ruolo in n°10 società (di cui una quotata in borsa) ed è sindaco supplente in un Istituto bancario.
- E' membro dell'ODV monocratico di n.1 società.
- Svolge incarichi di revisione in merito a progetto comunitari.
- Dal 1996 è collaboratore del Tribunale di Biella svolgendo l'incarico di Curatore fallimentare e dal 2014 quale Commissario Liquidatore.
- Svolge incarichi di perito estimatore e perito contabile per conto del Tribunale di Biella.
- Ha svolto incarichi di arbitro in controversie commerciali su nomina del Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Biella.
- Ha svolto incarichi di liquidatore su nomina del Presidente del Tribunale di Biella.

Autorizzo il trattamento dei dati personali contenuti nel mio curriculum vitae in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 GDPR 679/16.



**COGNOME**  
**PRIMO COGNOME**  
**LUOGO E DATA DI NASCITA**  
**DOMICILIO**  
**NAZIONALITÀ**  
**CODECE FISCALE**

FOGLIO BOND  
ANDREA  
BIELLA - 5-8-11  
BIELLA - VIA D.  
ITALIANA  
FGL NDR 14490

ELLENCO DELLE CARICHE RICOPERTE DAL DOTT. ANDREA FOGGIO BONDA AL 30/5/2019

Società/Ente	Settore merceologico	Codice fiscale	Sede	Carica ricoperta	Inizio	Scadenza
ALL SYSTEM SPA	SERVIZI DI VIGILANZA LANIFICIO			P.C.S.	20/02/2019	20/04/2020
ALLSYSTEM 1 S.R.L.	SERVIZI DI ALLARME E SICUREZZA	01633540029	VERRONE (BI)	S.E. CON REVISIONE	01/03/2019	30/04/2020
FERRIBIELLA S.P.A.	COMMERCIO PRODOTTI PER ANIMALI	005279860025	VERRONE (BI)	S.E. CON REVISIONE	16/08/2017 (rinnovo)	30/04/2020
COOPERATIVA TANTINTENTI ONLUS	SERVIZI ALLA PERSONA	021058600025	BIELLA (BI)	S.E. CON REVISIONE	30/04/2016 (rinnovo)	30/06/2019
NAICOLEN S.R.L.	PRODUZIONE TESSUTI	00749180153	ANDORNO MICCA (BI)	S.E. CON REVISIONE	30/04/2018 (rinnovo)	30/04/2021
CDR ADVANCE CAPITAL S.P.A.	SERVIZI FINANZIARI	02471620027	BIELLA (BI)	S.E. CON REVISIONE	28/04/2019 (rinnovo)	30/04/2022
CITTÀ STUDI S.P.A.	FORMAZIONE PROFESSIONALE E UNIVERSITARIA	00148790027	BIELLA (BI)	S.E.	27/08/2018 (rinnovo)	30/04/2021
PETTINATURA DI LANE IN VERCELLI S.P.A.	IMMOBILIARE	01481460024	VERCELLI (VC)	S.E. CON REVISIONE	05/09/2017 (rinnovo)	30/04/2020
BORGOSÉSIA SGR	SGR			S.E.	30/04/2021	30/04/2021
					23/05/2018	30/04/2021

Data 30 maggio 2019

**DICHIARAZIONE IN MERITO AL POSSESSO DEI REQUISITI DI ONORABILITÀ PER LA CARICA DI SINDACO E ALL'INESISTENZA DI CAUSE D'INCOMPATIBILITÀ E D'INELEGGIBILITÀ**

La sottoscritta Motta Giulia, nata a Biella, il 19/07/1967, codice fiscale MTT GLI 67L59 A859K, residente in Biella Strada Dei Rododendri 20,

**PREMESSO**

- a. che è stato designato dall'Azionista **CDR ADVANCE GRITAU SPA**, quale candidato alla nomina di componente del Collegio Sindacale in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di Borgosesia Spa (di seguito anche la "Società"), convocata in Milano per il giorno 26/27 giugno 2019, per deliberare in merito alla "Nomina del Collegio Sindacale";
- b. che è a conoscenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa e dalle disposizioni dello Statuto sociale della Società per l'assunzione della carica di cui al precedente punto a);

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

La sottoscritta Motta Giulia consapevole delle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445,

**DICHIARA**

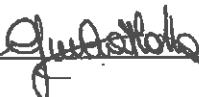
di accettare la candidatura come componente del Collegio Sindacale di Borgosesia Spa e di avere tutti i requisiti necessari, ai sensi di legge (ci si riferisce al possesso dei requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-quinquies del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo n. 162) e di statuto, in particolare,

1. di non essere stato oggetto di provvedimenti di interdizione o inabilitazione né di essere stato dichiarato fallito o di essere stato condannato a una pena che importa l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi;
2. di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;
3. di non essere stato condannato con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione;

- a) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento;
  - b) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;
  - c) alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica;
  - d) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo;
4. che non è stata applicata a suo carico, su richiesta di parte, una delle pene previste dal precedente punto 3, salvo il caso dell'estinzione del reato;
  5. che non sussistono cause di **incompatibilità** a rivestire la carica in Borgosesia Spa ai sensi di legge e di regolamento;
  6. di essere in possesso dei requisiti di **indipendenza** indicati dal combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4 e dell'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998, e dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina elaborato dal comitato per la **corporate governance** delle società quotate e dalle istruzioni di Borsa Italiana S.p.A;
  7. di poter dedicare ai propri compiti, quale Sindaco della Società, il tempo necessario per un efficace e diligente svolgimento degli stessi;
  8. di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e per essa al consiglio di amministrazione della stessa eventuali variazioni della presente dichiarazione;
  9. di impegnarsi a produrre, su richiesta della Società, la documentazione idonea a verificare la veridicità dei dati dichiarati;
  10. di essere informato/a, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla Società, anche con strumenti informatici, nel procedimento nell'ambito del quale la presente dichiarazione viene resa nel caso di nomina ai fini degli incombenti legati alla carica.

Si allegano: (1) il curriculum vitae e (2) elenco degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e rilevanti ai sensi di legge.

In fede,



## INFORMAZIONI PERSONALI



## Giulia Motta

Ufficio: Via Tripoli 16 bis 13900 Biella

015 2523257

giulia@studiomotta.it

pec: giulia@pec.studiomotta.it

Sesso F | Data di nascita 19/07/1967 | Nazionalità Italiana

ESPERIENZA  
PROFESSIONALE

Dottore commercialista e Revisore Contabile iscritta presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Biella al n. 199/A dal 05/03/1994, al Registro dei Revisori dei Conti al n. 110876 e all'Albo degli Amministratori Giudiziari presso il Ministero di Giustizia al n. 668.

Svolgo l'attività di dottore commercialista gestendo gli adempimenti contabili dei miei clienti (contabilità ordinaria e semplificata, modelli Unici persone fisiche, ditte individuali, società di capitali, IMU, adempimenti presso Agenzia Entrate e CCIAA, perizie di stima di aziende).

Dal 1999 svolgo attività di consulente del Giudice presso il Tribunale di Biella ricoprendo il ruolo di curatore in diverse procedure concorsuali, liquidatore di concordato preventivo (concordato F.Ili Blotto Baldo spa, concordato F&D srl) e custode/amministratore giudiziario per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Biella.

Ho ricoperto per due mandati triennali l'incarico di revisore presso alcuni enti locali (Comune di Muzzano, Comunità Montana Alta Valle Elvo, Comune di Graglia, Comune di Pray) ed incarico di Sindaco e Revisore dei Conti in diverse società di capitali, come da riassunto scheda persona allegata alla presente.

## ISTRUZIONE E FORMAZIONE

Diploma di ragioneria presso l'Istituto Eugenio Bona conseguito il 17 luglio 1986.

Laurea in Economia e Commercio conseguita presso l'Università degli Studi di Torino il 16 luglio 1991.

Tutti gli anni ho assolto agli obblighi formativi richiesti dalla normativa e regolarmente certificati all'Ordine di appartenenza.

Ho partecipato nel 2013 al corso "Formarci per contare" del progetto "Contarci per contare" tenutosi presso Città Studi per la parità di genere negli organi di amministrazione e di controllo.

## Competenze informatiche

Utilizzo di programmi tipici dell'attività di dottore commercialista in particolare pacchetto di programmi Zucchetti spa, Entratel, Windows, Word, Excel.

Data:

Firma dell'interessato:

Dott.ssa Giulia Motta  
Dottore Commercialista  
Revisore contabile  
13900 Biella - Via Tripoli 16bis  
COD. FIS. MTT GLI 67L59 A859K  
P.I. 01810620029  
Tel. 015/2523257  
Mail: [giulia@studiodmotta.it](mailto:giulia@studiodmotta.it)  
Pec: [giulia@pec.studiogmotta.it](mailto:giulia@pec.studiogmotta.it)

Spett.le  
BORGOSESIA S.P.A.  
VIA ALDO MORO 3/A  
13900 BIELLA (BI)

**Oggetto: dichiarazione di trasparenza ex art. 2400, comma 4, c.c.**

Egr. Sig.ri,

Con la presente, la sottoscritta Motta Dott.ssa Giulia ai fini della candidatura per la nomina a componente supplente del Collegio Sindacale della Vostra Società, ai fini e per gli effetti dell'art. 2400, comma 4, c.c. e in conformità a quanto previsto dalle *Norme di comportamento del collegio sindacale* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dichiara:

- di ricoprire attualmente incarico di Vice Presidente della Fondazione Gianinetto Onlus;
- di ricoprire attualmente incarichi di controllo presso le seguenti società:
  - Sindaco Effettivo società Asigest Broker spa;
  - Sindaco Effettivo società D.M.P. Spa;
  - Presidente del Collegio Sindacale Italia Syntesalloys spa;
  - Revisore dei Conti società Certificazioni & Collaudi srl;
  - Revisore dei Conti società Consulimpianti srl.
  - Revisore Legale dei Conti Società cooperativa Delta Services;
- di non essere titolare di cariche negli organi gestionali, di sorveglianza e di controllo di società concorrenti.

Biella, 30/05/2019

Motta Dott.ssa Giulia  


Biella, 30 maggio 2019

**DICHIARAZIONE IN MERITO AL POSSESSO DEI REQUISITI DI ONORABILITÀ PER LA CARICA DI SINDACO E ALL'INESISTENZA DI CAUSE D'INCOMPATIBILITÀ E D'INELEGGIBILITÀ**

Il sottoscritto Alberto Solazzi nato a, Biella (BI), il 3 luglio 1976 codice fiscale SLZLRT76L03A859H., residente in Biella, Viale Giacomo Matteotti n. 33

**PREMESSO**

- a. che è stato designato dall'Azionista ~~CPR ADVANCE CAPITAL SPA~~, quale candidato alla nomina di componente del Collegio Sindacale in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di Borgosesia Spa (di seguito anche la "Società"), convocata in Milano per il giorno 26/27 giugno 2019, per deliberare in merito alla "Nomina del Collegio Sindacale";
- b. che è a conoscenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa e dalle disposizioni dello Statuto sociale della Società per l'assunzione della carica di cui al precedente punto a);

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il sottoscritto Alessandro Nadasi consapevole delle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445,

**DICHIARA**

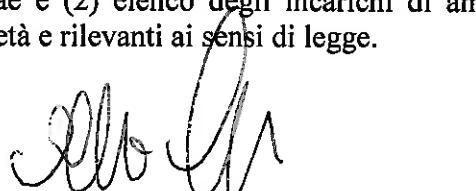
di accettare la candidatura come componente del Collegio Sindacale di Borgosesia Spa e di avere tutti i requisiti necessari, ai sensi di legge (ci si riferisce al possesso dei requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-quinquies del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo n. 162) e di statuto, in particolare,

1. di non essere stato oggetto di provvedimenti di interdizione o inabilitazione né di essere stato dichiarato fallito o di essere stato condannato a una pena che importa l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi;
2. di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;
3. di non essere stato condannato con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione;

- a) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento;
  - b) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;
  - c) alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica;
  - d) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo;
4. che non è stata applicata a suo carico, su richiesta di parte, una delle pene previste dal precedente punto 3, salvo il caso dell'estinzione del reato;
  5. che non sussistono cause di **incompatibilità** a rivestire la carica in Borgosesia Spa ai sensi di legge e di regolamento;
  6. di essere in possesso dei requisiti di **indipendenza** indicati dal combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4 e dell'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998, e dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina elaborato dal comitato per la *corporate governance* delle società quotate e dalle istruzioni di Borsa Italiana S.p.A.;
  7. di poter dedicare ai propri compiti, quale Sindaco della Società, il tempo necessario per un efficace e diligente svolgimento degli stessi;
  8. di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e per essa al consiglio di amministrazione della stessa eventuali variazioni della presente dichiarazione;
  9. di impegnarsi a produrre, su richiesta della Società, la documentazione idonea a verificare la veridicità dei dati dichiarati;
  10. di essere informato/a, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla Società, anche con strumenti informatici, nel procedimento nell'ambito del quale la presente dichiarazione viene resa nel caso di nomina ai fini degli incombenti legati alla carica.

Si allegano: (1) il curriculum vitae e (2) elenco degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e rilevanti ai sensi di legge.

In fede,



# ALBERTO SOLAZZI

## CURRICULUM VITAE

### DATI ANAGRAFICI

Nato a Biella, il 03 luglio 1976

Residente in Biella, Viale G. Matteotti n. 33, cap. 13900

Telefono 015-29664

Fax 015-355032

E-mail [solazzibi@gmail.com](mailto:solazzibi@gmail.com) / [albertosolazzi@legalmail.it](mailto:albertosolazzi@legalmail.it)

Domicilio in Biella, Via Trento n. 9

Telefono 015-29664, 015-32271, 015-2439959

Telefono 335-8021402

Fax 015-355032

E-mail [solazzibi@gmail.com](mailto:solazzibi@gmail.com) / [albertosolazzi@legalmail.it](mailto:albertosolazzi@legalmail.it)

### TITOLI DI STUDIO/CONCORSI PUBBLICI

- *Laurea in Economia e Commercio, indirizzo in Economia Aziendale, con percorso in Amministrazione/Finanza e Controllo*, conseguita presso la Facoltà di Economia, Università degli Studi di Torino, anno 2000;
- *Dottorato di Ricerca in Economia Aziendale, XVII Ciclo Accademico*, presso il Dipartimento di Economia Aziendale, Università degli Studi di Torino, A.A. 2001/2002, A.A. 2002/2003 e A.A. 2003/2004;
- *Cultore della materia presso il Dipartimento di Economia, management e metodi quantitativi*, Università degli Studi di Milano, nel settore di Economia Aziendale, dall'A.A. 2013/2014;
- *Cultore della materia presso il Dipartimento di Business Administration*, Università degli Studi di Torino, nel settore di Economia Aziendale, dall'A.A. 2002/2003;
- *Cultore della materia presso la Facoltà di Scienze Politiche*, Università degli Studi di Milano, nel settore di Economia Aziendale, dall'A.A. 2013/2014;
- *Borsa post-Dottorato*, presso il Dipartimento di Economia Aziendale, Università degli Studi di Torino, A.A. 2005/2006 e A.A. 2006/2007, per lo svolgimento del programma di ricerca "la comunicazione economico-finanziaria delle imprese quotate nei mercati regolamentati dell'Unione Europea, dopo l'introduzione dei Principi Contabili Internazionali";



- *Assegno di Ricerca*, presso il Dipartimento di Economia Aziendale, Università degli Studi di Torino, A.A. 2007/2008 e A.A. 2008/2009, per lo sviluppo del progetto di ricerca “l'applicazione dei principi contabili internazionali di redazione del bilancio – strumenti di comunicazione economico-finanziaria per le piccole e medie imprese”;
- *Assegno di Ricerca*, presso il Dipartimento di Economia Aziendale, Fondazione Goria - Fondazione CRT, Master dei Talenti delle Società Civile, A.A. 2009/20010 e A.A. 2010/2011, per lo sviluppo del progetto di ricerca “L'armonizzazione dei sistemi contabili degli enti pubblici”;
- “*Scuola Estiva Aidea per la Metodologia della Ricerca*”, organizzata dall'Accademia Italiana di Economia Aziendale (A.I.D.E.A.), tenutasi a Villa Grazia di Carini (Palermo) dal 14 al 19 settembre 2003;
- *Scuola per la metodologia della Didattica*, organizzata dall'Accademia Italiana di Economia Aziendale (A.I.D.E.A.), tenutasi a Pinerolo dal 16 al 25 settembre 2002;
- “*Seminario residenziale di Storia della Ragioneria*”, tenutosi alla Certosa di Pontignano (Siena) dal 27 al 29 maggio 2004;
- Membro dell'Accademia Italiana di Economia Aziendale Giovani dall'anno 2004;
- Corso di perfezionamento della lingua inglese presso l'University College of Dublin - U.C.D., anno 2002;
- *Iscritto all'Albo dei Dottore Commercialista*, tenuto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti di Biella, 17 novembre 2004, numero 297-A;
- *Iscritto all'Albo dei Revisori dei Conti*, tenuto dal Ministero dell'Economia, 19 luglio 2005 al numero 137595;
- *Iscritto all'Albo dei Revisori degli Enti Locali*, tenuto dal Ministero dell'Interno, anno 2013.

## ATTIVITÀ DI RICERCA

**Ricerche presso il Dipartimento di Economia Aziendale, Sezione di Ragioneria ed Economia Aziendale “G. Ferrero” della Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Torino:**

### Ricerche conclusive

- *Ricerca sull'economia delle imprese case d'asta*;
- *Ricerca sulle metodologie di rilevazione dei diritti pluriennali alle prestazioni dei calciatori professionisti*;
- Progetto di rilevanza nazionale (PRIN) anno 2007, *Business combinations e trasparenza dell'informativa ai mercati finanziari* (Coordinatore Scientifico Prof.

6

- Antonio Tessitore, Responsabile Scientifico dell'Unità di Ricerca dell'Università degli Studi di Torino, Facoltà di Economia Prof. Flavio Dezzani, Responsabile Scientifico dell'Unità di Ricerca dell'Università del Piemonte Orientale, Facoltà di Economia, Prof.ssa Maura Campra), A.A. 2008/2009 ed A.A. 2009/2010;
- *Studio dei Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS* – ricerca a cura del Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Flavio Dezzani), anni 2005 - 2010;
  - *Analisi dei bilanci 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 delle società quotate* – ricerca a cura del Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Piero Pisoni);
  - Attività di scouting/monitoraggio dell'attività di ricerca ed innovazione con potenziali applicazioni in ambito brevettale o che necessitino di supporto tecnico per il relativo sviluppo/tutela – attività svolta per COREP Consorzio per la Ricerca e l'Educazione Permanente presso il Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Torino.
  - *Ricerca sulle Concessionarie per la riscossione dei tributi* – ricerca a cura del Dipartimento di Management (già di Economia Aziendale) dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria in collaborazione con la Regione Piemonte – Direzione Regionale Bilancio e Finanza (Responsabile scientifico Prof. Luigi Puddu);
  - *Studio dei Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS per le PMI* – ricerca a cura del Dipartimento di Management (già di Economia Aziendale) dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Paolo Pietro Biancone);
  - *Studio della legge di riforma sulla contabilità e finanza pubblica* – ricerca a cura del Dipartimento di Management (già di Economia Aziendale) dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Luigi Puddu);
  - *Studio della legge di attuazione della legge 4 marzo 2009, n. 15, in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni (Riforma Brunetta)* – ricerca a cura del Dipartimento di Management (già di Economia Aziendale) dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Luigi Puddu);



- *Studio della legge di riforma sul federalismo fiscale* – ricerca a cura del Dipartimento di Management (già di Economia Aziendale) dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Luigi Puddu).

## **PUBBLICAZIONI:**

### **MONOGRAFIE:**

- “L'economia delle imprese case d'asta”, Giappichelli Editore, Torino, 2010;

### **CAPITOLI SU LIBRI:**

- “La mediazione nei diversi ambiti e le esperienze internazionali” - a cura di Paolo Pietro Biancone – Franco Angeli Editore, Milano (parte II, “La mediazione nell'esperienza dei diversi paesi: il sistema inglese” con Paolo Pietro Biancone, “La mediazione in Francia”);
- “IAS/IFRS” – a cura di Flavio Dezzani, Paolo Pietro Biancone, Donatella Busso – Ipsoa, Milano (capitolo II par. 4.2.2 e capitolo XXIII par. 11), 2010;
- “Scritti in onore di Vittorio Coda” – “Le operazioni di business combination nello scenario nazionale” – (con Prof. Paolo Pietro Biancone), Egea, Milano, 2010;
- “Bilanci Ipsas: sistema integrato di rilevazioni e principi contabili pubblici” – a cura del Gruppo di studio e attenzione dell'Accademia Italiana di Economia Aziendale RIREA, Roma (capitolo primo paragrafi 2.2 e 2.4), 2008;
- “L'analisi degli effetti sul Bilancio dell'introduzione dei Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS” – a cura del Gruppo di studio e attenzione dell'Accademia Italiana di Economia Aziendale – RIREA, Roma (capitolo quarto paragrafo 4.15), 2007;
- “Lezioni di Ragioneria” - a cura del Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria, Giuffrè Editore, Milano (capitolo primo paragrafi 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 e capitolo quarto paragrafo 4.3), 2006.

### **ARTICOLI SU RIVISTE:**

- “Le forme di svolgimento delle aste” – Il Commerci@lista, n. 2, Anno IV, febbraio 2014;
- “Le aste nella storia e nell'economia” – Il Commerci@lista, n. 5, Anno III, ottobre 2014;
- “Il bilancio delle imprese casa d'aste” – Il Commerci@lista, n. 1, Anno I, novembre 2012;
- “Financial communication in professional football clubs”, Economia Aziendale Online, Pavia, 2012 (con Paolo Pietro Biancone);

- "Le aste, come strumento di commercio di beni e servizi" – QBT Quadrimestrale di Business and Tax, n. 1, 2010;
- "Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa. I criteri di Valutazione" – Il Nuovo Diritto della Società – 9 settembre 2009, n. 16 – Il Sole 24 Ore, inserto Nord-Ovest;
- "River (Biella) conquista regge con gli abitini Le Nouveau-Né", 11 febbraio 2002 – n. 6, con Prof. Paolo Pietro Biancone – Il Sole 24 Ore, inserto Nord-Ovest;
- "Lanificio Piacenza punta un milione di euro su Cina", 28 gennaio 2002 – n. 4, con Prof. Massimo Pollifroni – Il Sole 24 Ore, inserto Nord-Ovest;
- "Vercelli batte l'arte on-line", 12 novembre 2001 – n. 40, con Prof. Massimo Pollifroni – Il Sole 24 Ore, inserto Nord-Ovest;
- "Un satellite per il Golf Biellese", 10 dicembre 2001 – n. 44, con Prof. Massimo Pollifroni – Il Sole 24 Ore, inserto Nord-Ovest;
- "Lauretana beve i 10 mln di €", 5 novembre 2001- n. 39, con Prof. Massimo Pollifroni – Il Sole 24 Ore, inserto Nord-Ovest.

#### **PAPER PRESENTATI A CONVEGNI INTERNAZIONALI INSERITI NEGLI ATTI:**

- "Financial communication of intangibles in professional football clubs: a theoretical analysis and empirical research" - 6TH Interdisciplinary workshop on intangibles, intellectual capital & extra financial information - Catania, September 30-October 1st, 2010 (con Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### **PAPER PRESENTATI A CONVEGNI NAZIONALI INSERITI NEGLI ATTI:**

- "Gli archivi fotografici nei bilanci delle fondazioni: l'iscrizione ed i criteri di valutazione" – Workshop sugli Archivi fotografici delle fondazioni: gestione e valorizzazione – Biella, 25 e 26 Febbraio 2011.

#### **STUDI:**

- *Analisi dei bilanci 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 delle società quotate* – ricerca a cura del Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Torino – Sezione di Ragioneria (Responsabile scientifico Prof. Piero Pisoni);
- "La gestione economica dell'impresa casa d'asta", Tesi di Dottorato, anno 2004.

#### **ATTIVITÀ DIDATTICA**

**Collaborazione per lo svolgimento di attività di esercitazione e di incarichi d'insegnamento con il Dipartimento di Management (già di Economia Aziendale), Sezione di Ragioneria ed Economia Aziendale "G. Ferrero" della Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Torino:**



### A.A. 2011/2012

- *Pianificazione, programmazione e controllo delle aziende ospedaliere e sanitarie locali* incarico per attività d'insegnamento per Master di I livello in Management delle Aziende Ospedaliere e Sanitarie Locali;
- *Economia Aziendale* incarico per attività d'insegnamento per corsi ufficiali e corsi integrativi presso la Facoltà di Economia sede di Biella.

*Inoltre la collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale* corso A – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Teoria delle vendite e comunicazione* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

### A.A. 2010/2011

- *Pianificazione, programmazione e controllo delle aziende ospedaliere e sanitarie locali* incarico per attività d'insegnamento per Master di I livello in Management delle Aziende Ospedaliere e Sanitarie Locali;
- *Economia Aziendale* incarico per attività d'insegnamento per corsi ufficiali e corsi integrativi presso la Facoltà di Economia sede di Biella.

*Inoltre la collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale* corso A – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Teoria delle vendite e comunicazione* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);



- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2009/2010

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale corso A* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia e Tecnica degli Scambi Internazionali* – Corso di laurea in Commercio Estero (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Teoria delle vendite e comunicazione* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2008/2009

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale corso A* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia e Tecnica degli Scambi Internazionali* – Corso di laurea in Commercio Estero (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Teoria delle vendite e comunicazione* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2007/2008

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

68

- *Economia aziendale corso A* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia e Tecnica degli Scambi Internazionali* – Corso di laurea in Commercio Estero (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Teoria delle vendite e comunicazione* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2006/2007

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale corso A* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia e Tecnica degli Scambi Internazionali* – Corso di laurea in Commercio Estero (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Teoria delle vendite e comunicazione* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A. 2005/2006

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale corso A* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia e Tecnica degli Scambi Internazionali* – Corso di laurea in Commercio Estero (Prof. Paolo Pietro Biancone);

22

- *Programmazione e Controllo delle Piccole e Medie Imprese (sede di Biella)* – Corso di laurea in Economia e Gestione delle Piccole e Medie Imprese (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2004/2005

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia aziendale corso A* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia e Tecnica degli Scambi Internazionali* – Corso di laurea in Commercio Estero (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Programmazione e Controllo delle Piccole e Medie Imprese (sede di Biella)* – Corso di laurea in Economia e Gestione delle Piccole e Medie Imprese (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2003/2004

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia Aziendale (sede di Biella)* – Corso di laurea in Economia e Gestione delle Piccole e Medie Imprese (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Programmazione e Controllo delle Piccole e Medie Imprese (sede di Biella)* – Corso di laurea in Economia e Gestione delle Piccole e Medie Imprese (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia aziendale corso D* – Corso di Laurea in Commercio Estero (Prof. Luca Maria Manzi);
- *Programmazione e controllo delle Aziende e delle Amministrazioni Pubbliche* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Luca Maria Manzi);



- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia Aziendale* incarico per cicli di esercitazione presso la Facoltà di Economia (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2002/2003

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi:*

- *Economia Aziendale (sede di Biella)* – Corso di laurea in Economia e Gestione delle Piccole e Medie Imprese (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Economia aziendale corso D* – Corso di Laurea in Commercio Estero (Prof. Luca Maria Manzi);
- *Programmazione e controllo delle Aziende e delle Amministrazioni Pubbliche* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Luca Maria Manzi);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Marketing* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Revisione Aziendale* collaborazione per la realizzazione di materiali didattici per l'insegnamento a distanza (corsi on-line) con Borsa di Studio presso la Facoltà di Economia (Prof. Valter Cantino);
- *Economia Aziendale* incarico per cicli di esercitazione presso la Facoltà di Economia (Prof. Paolo Pietro Biancone).

#### A.A. 2001/2002

*La collaborazione è stata svolta sui seguenti corsi nella sede di Torino:*

- *Economia aziendale corso D* – Corso di Laurea in Commercio Estero (Prof. Luca Maria Manzi);
- *Programmazione e controllo delle Aziende e delle Amministrazioni Pubbliche* – Corso di Laurea in Economia Aziendale (Prof. Luca Maria Manzi);
- *Organizzazione ed Amministrazione delle Aziende Farmaceutiche* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);



- *Economia Aziendale (Marketing Secs-P/07)* - Corso di Laurea in Farmacia presso la Facoltà di Farmacia, Università degli Studi di Torino (Prof. Paolo Pietro Biancone);
- *Revisione Aziendale* collaborazione per la realizzazione di materiali didattici per l'insegnamento a distanza (corsi on-line) con Borsa di Studio presso la Facoltà di Economia (Prof. Valter Cantino);
- *Economia Aziendale* incarico per cicli di esercitazione presso la Facoltà di Economia (Prof. Paoio Pietro Biancone).

## ALTRÉ ATTIVITÀ DIDATTICHE

- *Corso di formazione per i funzionari degli enti pubblici locali*, tenuto presso le sedi delle Province di Asti, Biella, Cuneo, Torino e Verbania, materie trattate: contabilità generale e bilancio degli Enti Locali, realizzato in collaborazione con la Scuola di Amministrazione di Torino, anno 2011;
- *Corso IFTS per tecnico superiore per l'organizzazione e il marketing del turismo integrato*, tenuto presso Città Studi di Biella, materie trattate: contabilità generale e bilancio d'esercizio, anni 2007 e 2008, realizzato in collaborazione con la Facoltà di Economia di Torino;
- Master in Direzione d'Azienda, svolto presso I.N.F.O.R./Ipsoa, sede di Milano, materie trattate: contabilità e bilancio d'esercizio, anni 2005, 2006 e 2007;
- *Master in Project Management*, tenuto presso l'Ente Scuola C.I.P.E.T., materie trattate: contabilità generale e bilancio d'esercizio e programmazione e controllo, anni 2003 e 2004, realizzato in collaborazione con la Facoltà di Economia di Torino;
- *Corso IFTS Tecnico Superiore Conduzione Cantiere*, tenuto presso l'Ente Scuola C.I.P.E.T. materie trattate: contabilità generale e bilancio d'esercizio e programmazione e controllo, anno 2003, realizzato in collaborazione con la Facoltà di Economia di Torino;
- *Corso IFTS per segretaria d'azienda*, svolto presso l'A.P.I. (Associazione Piccole Imprese), sede di Torino, materie trattate: contabilità generale e bilancio d'esercizio, anno 2002, realizzato in collaborazione con la Facoltà di Economia di Torino;
- *Corso Apprendisti*, tenuto presso l'Ente Scuola C.I.P.E.T., materie trattate: contabilità generale e bilancio d'esercizio, anni 2003, 2004, 2005, 2006 e 2007, realizzato in collaborazione con la Facoltà di Economia di Torino.



## ATTIVITÀ PROFESSIONALE

- Dottore Commercialista iscritto al numero 297-A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Biella;
- Revisore dei Conti iscritto al registro dei Revisori Contabili presso il Ministero dell'Economia al numero progressivo 137595, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 60 – IV Serie Speciale – del 29/07/2005 in Società di capitali ed enti a partecipazione pubblica;
- Revisore degli Enti Locali presso il Ministero dell'interno, fascia 1, anno 2013;
- Attività in procedure concorsuali per il Tribunale di Biella;
- Custode e delegato alla vendita per Esecuzioni Immobiliari per il Tribunale di Biella
- Consigliere dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Biella, per il periodo 2013-2016 e per il periodo 2017-2020;
- Membro della Commissione "Formazione" del Consiglio Nazione dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per il periodo 201-2016;
- Coordinatore della Commissione formazione dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Biella, per il periodo 2013-2016 e per il periodo 2017-2020;
- Coordinatore della Commissione disciplina dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Biella, sino a settembre 2013.

## ALTRÉ ATTIVITÀ

- Commissario Liquidatore della Comunità Montana Valsessera, Valle di Mosso e Prealpi Biellesi, nomina della Regione Piemonte;
- Membro del Comitato Esecutivo dell'Autorità d'Ambito n.2;
- Membro della Commissione formazione del C.N.D.C.E.C.;
- Responsabile della Commissione formazione dell'O.D.C.E.C. di Biella per il periodo 2013-2020;
- Incarichi in procedure concorsuali del Tribunale di Biella;
- Membro del tavolo di lavoro n. 9 – Tassazione Digital Economy, dell'Associazione Italiana dei Professori di Diritto Tributario;
- Incarichi in procedure di esecuzione immobiliare del Tribunale di Biella;
- Membro del Comitato Scientifico della Scuola di Alta Formazione degli Ordini dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del Piemonte e della Valle d'osta;
- Relatore al Convegno "Il bilancio d'esercizio" Facoltà di Economia – Sede di Biella 28 aprile 2009;

U

- Membro di collegio sindacale in Enti Pubblici e Società private quotate e non quotate;
- Revisore di Enti Locali;

Il sottoscritto esprime il proprio consenso affinché i dati personali forniti possano essere trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni

Biella, 30 maggio 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto" or a similar name, is placed here.

DICHIARAZIONE ATTESTANTE GLI INCARICHI DI AMMINISTRATORE E CONTROLLO RICOPERTI AI SENSI DEELL'ART 2 DELLA LEGGE 262/2005 E DEL NOVELLATO ART. 2400 CC

In relazione all'assemblea ordinaria di Borgosesia .p.A., intende inserire il mio nominativo nella lista candidati che prevede la nomina del Collegio Sindacale che sarà deliberato dall'assemblea ordinaria per il prossimo 26 giugno 2019 e 27 giugno 2019 rispettivamente in prima e seconda convoca, io sottoscritto Alberto Solazzi nato a Biella il 3 luglio 1976 e residente in Biella Viale Giacomo Matteotti 33 codice fiscale SLZLRT76L03A859H\_, dichiaro ai sensi dell'art. 2 della legge 262/2005 e del novellato art. 2400 CC di svolgere le funzioni presso le società di seguito riportate :

N	NOME	Sede	Incarico
1	Borgosesia Gestioni Sgr	Biella (BI)-Via Aldo Moro 3/A	Sindaco Effettivo
2	Escavazioni Fratelli Bazzani S.p.A. Abitare Smart Spocietà	Cossato (BI)-Via Castelletto Cervo 7	Sindaco Effettivo
3	Cooperativa	Milano MI)-Via Carlo Ravizza 12 Saint Vincent (AO)-Via Ponte Romano 113	Revisore Unico
4	Energy Forever		Presidente CDA
5	Aniz S.p.A.	Occhieppo Inferiore (BI)-Via Mrgone 46	Conigliere di Amministrazione Consigliere di Amministrazione
6	2B3 Ecoconsortium	Genova (GE)-Via Fieschi 101	
7	Alpha Broker S.p.A.	Biella (BI)-Corso Europa 5/7	Sindaco Supplente
8	New Haute Technologies S.p.A.	Biella (BI)-Via Pietro Micca 10	Sindaco Supplente

In fede

