



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

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

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

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

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

Il processo di risanamento sopra descritto ha registrato peraltro nel corso del 2019 una significativa accelerazione in dipendenza della sottoscrizione con Bravo SpA, - espressione del Gruppo Bini - di un accordo vincolante, attuato poi il 23 luglio di tale anno attraverso: (i) la scissione parziale del patrimonio di Nova Edil Srl, società integralmente partecipata da Kronos SpA, in favore della neocostituita Gea Srl, e più precisamente di un portafoglio immobiliare composto da beni con diversa destinazione ubicati in Lombardia, Piemonte e Sardegna; (ii) la promozione da parte di Kronos SpA di un *buy back* sulle proprie azioni al prezzo unitario di Euro 0,56 e l'adesione allo stesso da parte di Bravo SpA, divenuta nel frattempo titolare del 66,308% del relativo capitale sociale, per un controvalore di circa Euro 11,4 milioni; (iii) la cessione a Bravo SpA da parte di Kronos SpA di attività nette per Euro 2,5 milioni oltre alla partecipazione in Nova Edil Srl, una volta divenuta efficace la scissione sopracitata, a fronte di un corrispettivo di Euro 8,9 milioni. In dipendenza dell'operazione Borgosesia S.p.A. – stante la sua mancata adesione al piano di *buy back* - è venuta a detenere una partecipazione in Kronos SpA pari al 94,60% del relativo capitale e quest'ultima è stata posta nella condizione di estinguere tutte le passività bancarie regolate dalla Convenzione sulla base del Piano - che, conseguentemente, è stato dichiarato puntualmente eseguito – fermo restando che nei primi nove mesi dell'esercizio non si sono manifestate significative sopravvenienze oggetto della Manleva Oneri e che alla fine dello stesso permanevano in capo a

Borgosesia SpA garanzie oggetto della Manleva Garanzie pari ad Euro 4,5 mln circa, peraltro oggetto di specifico impegno di manleva e/o subentro rilasciato da terzi.

Si segnala inoltre come: (i), sempre nel corso del 2019, tanto il perimetro di consolidamento che la struttura del bilancio di Borgosesia SpA abbiano subito una significativa variazione in dipendenza della scissione parziale e proporzionale, a favore di quest'ultima, del patrimonio della ex controllante CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito, "Scissione"); (ii) ritenendo terminata la mission di Kronos a seguito della totale estinzione delle passività bancarie come sopra accollate, la stessa è stata di recente posta in liquidazione ed a breve verrà cancellata dal registro imprese una volta approvato il relativo piano di riparto.

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

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

Di seguito viene riportata la Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo e del Gruppo alla data del 30 settembre 2021 confrontata con i saldi al 31 dicembre 2020.

Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo

Dati in migliaia di Euro

| | 30/09/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|----------------|
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | | |
| - Disponibilità liquide | 4.951 | 2.080 |
| Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 4.951 | 2.080 |
| Crediti finanziari correnti | 22.459 | 18.169 |
| Passività finanziarie correnti | | |
| - Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi | -6.273 | -6.182 |
| - Debiti v/Banche | -1.602 | -1.624 |
| - Debiti finanziari a breve termine | -12.733 | -8.800 |
| Totale passività finanziarie correnti | -20.608 | -16.606 |
| Indebitamento finanziario corrente netto | 6.801 | 3.643 |
| Attività finanziarie non correnti | | |
| - Immobilizzazioni finanziarie | 10.823 | 10.062 |
| - Crediti finanziari non correnti | 573 | 595 |
| Passività finanziarie non correnti | | |
| - Debiti v/Banche | 0 | 0 |
| - Debiti finanziari (oltre 12 m) | -418 | -345 |
| - Obbligazioni e obbligh. Convertibili (oltre 12 m) | -33.443 | -18.593 |
| Totale passività finanziarie non correnti | -22.465 | -8.281 |
| Indebitamento finanziario netto (Nota 1) | -15.664 | -4.638 |

Posizione Finanziaria Netta del Gruppo

Dati in migliaia di Euro

| | 30/09/2021 | 31/12/2020 |
|--|----------------|----------------|
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | | |
| - Disponibilità liquide | 11.534 | 6.692 |
| Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 11.534 | 6.692 |
| Crediti finanziari correnti (*) | 17.908 | 8.832 |
| Titoli disponibili per la negoziazione(**) | 3.178 | 1.177 |
| Totale attività finanziarie correnti | 21.086 | 10.009 |
| Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi | -6.273 | -6.182 |
| Debiti v/Banche (***) | -5.270 | -6.001 |
| Altri debiti finanziari correnti (****) | -6.240 | -8.585 |
| Totale passività finanziarie correnti | -17.783 | -20.768 |
| Posizione finanziaria corrente netta | 14.836 | -4.067 |
| Crediti finanziari non correnti (*****) | 4.864 | 6.944 |
| Titoli disponibili per la negoziazione | 1 | 1 |
| Attività finanziarie non correnti | 4.866 | 6.945 |
| Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi | -33.443 | -18.593 |
| Debiti v/Banche | -5.598 | -3.099 |
| Altri debiti finanziari non correnti | -418 | -308 |
| Passività finanziarie non correnti | -39.459 | -22.001 |
| Posizione finanziaria netta (*****) | -19.757 | -19.123 |

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

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie della Capogruppo al 30 settembre 2021 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute della Capogruppo (in migliaia di euro)

| PASSIVO | 30/09/2021 | di cui scaduto | di cui non scaduto |
|------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| PASSIVO NON CORRENTE | 35.496 | 0 | 35.496 |
| STRUMENTI FINANZIARI | 0 | 0 | 0 |
| PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m | 33.443 | 0 | 33.443 |
| DEBITI VERSO BANCHE | 0 | 0 | 0 |
| DEBITI FINANZIARI | 418 | 0 | 418 |
| DEBITI COMMERCIALI | 0 | 0 | 0 |
| - di cui verso parti correlate | 0 | 0 | 0 |
| ALTRI DEBITI | 107 | 0 | 107 |
| - di cui verso parti correlate | 40 | 0 | 40 |
| IMPOSTE DIFFERITE NETTE | 1.528 | 0 | 1.528 |
| FONDI PER IL PERSONALE | 0 | 0 | 0 |
| FONDI PER RISCHI E ONERI | 0 | 0 | 0 |
| PASSIVO CORRENTE | 22.240 | 0 | 22.240 |
| TITOLI NPL | 0 | 0 | 0 |

| | | | |
|------------------------------------|---------------|----------|---------------|
| DEBITI VERSO BANCHE | 1.602 | 0 | 1.602 |
| PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m | 6.273 | 0 | 6.273 |
| DEBITI FINANZIARI | 12.733 | 0 | 12.733 |
| - di cui verso parti correlate | 12.014 | 0 | 12.014 |
| DEBITI COMMERCIALI | 918 | 0 | 918 |
| - di cui verso parti correlate | 68 | 0 | 68 |
| ALTRI DEBITI | 713 | 0 | 713 |
| - di cui verso parti correlate | 195 | 0 | 195 |
| TOTALE PASSIVO | 57.735 | 0 | 57.735 |

Con riferimento alla tabella precede si precisa che:

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

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

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie del Gruppo al 30 settembre 2021 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

(in migliaia di euro)

| PASSIVO CONSOLIDATO | 30/09/2021 | di cui scaduto | di cui non scaduto |
|------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| PASSIVO NON CORRENTE | 41.014 | 0 | 41.014 |
| STRUMENTI FINANZIARI | 0 | 0 | 0 |
| PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m | 33.443 | 0 | 33.443 |
| DEBITI VERSO BANCHE | 5.598 | 0 | 5.598 |
| DEBITI FINANZIARI | 418 | 0 | 418 |
| DEBITI COMMERCIALI | 0 | 0 | 0 |
| - di cui verso parti correlate | 0 | 0 | 0 |
| ALTRI DEBITI | 73 | 0 | 73 |
| - di cui verso parti correlate | 40 | 0 | 40 |
| IMPOSTE DIFFERITE NETTE | 0 | 0 | 0 |
| FONDI PER IL PERSONALE | 58 | 0 | 58 |
| FONDI PER RISCHI E ONERI | 1.423 | 0 | 1.423 |
| PASSIVO CORRENTE | 24.830 | 0 | 24.830 |
| TITOLI NPL | 5.606 | 0 | 5.606 |
| DEBITI VERSO BANCHE | 5.270 | 0 | 5.270 |
| PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m | 6.273 | 0 | 6.273 |
| DEBITI FINANZIARI | 635 | 0 | 635 |
| - di cui verso parti correlate | 0 | 0 | 0 |
| DEBITI COMMERCIALI | 3.189 | 0 | 3.189 |
| - di cui verso parti correlate | 494 | 0 | 494 |
| ALTRI DEBITI | 3.858 | 0 | 3.858 |
| - di cui verso parti correlate | 195 | 0 | 195 |
| FONDI PER RISCHI E ONERI | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE PASSIVO | 65.844 | 0 | 65.844 |

Con riferimento alla tabella precede si precisa che:

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

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

Di seguito viene riportata la situazione dei rapporti patrimoniali consolidati del Gruppo al 30 settembre 2021 confrontati con i dati al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020.

Rapporti Patrimoniali Consolidati verso parti correlate- Variazione

(in migliaia di euro)

| ATTIVO | 30/09/2021 | Variazioni | 30/06/2021 | Variazioni | 31/12/2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ATTIVO NON CORRENTE | 9.549 | -2.075 | 11.623 | -2.639 | 14.262 |
| PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ AL VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO | 13 | 0 | 13 | 0 | 13 |
| ALTRE PARTECIPAZIONI | 5.257 | -245 | 5.502 | -765 | 6.267 |
| CREDITI FINANZIARI | 4.278 | -1.830 | 6.108 | -235 | 6.343 |
| ALTRI CREDITI | 0 | 0 | 0 | -1.639 | 1.639 |
| ATTIVO CORRENTE | 2.621 | 0 | 2.621 | 1.639 | 982 |
| CREDITI COMMERCIALI | 263 | 0 | 263 | 0 | 263 |
| CREDITI FINANZIARI | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TITOLI DISPONIBILI PER LA NEGOZIAZIONE | 577 | 0 | 577 | 0 | 577 |
| ALTRI CREDITI | 1.781 | 0 | 1.781 | 1.639 | 142 |
| TOTALE | 12.170 | -2.075 | 14.244 | -1.000 | 15.244 |

| PASSIVO | 30/09/2021 | Variazioni | 30/06/2021 | Variazioni | 31/12/2020 |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| PASSIVO NON CORRENTE | 40 | 0 | 40 | 0 | 40 |
| DEBITI COMMERCIALI | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ALTRI DEBITI | 40 | 0 | 40 | 0 | 40 |
| PASSIVO CORRENTE | 689 | 87 | 602 | 163 | 439 |
| ALTRI DEBITI FINANZIARI | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DEBITI COMMERCIALI | 494 | 42 | 452 | 106 | 346 |
| ALTRI DEBITI | 195 | 45 | 150 | 57 | 93 |
| TOTALE | 729 | 87 | 642 | 163 | 479 |

Rapporti Economici Consolidati verso parti correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

| CONTO ECONOMICO | 30/09/2021 | 30/06/2021 | Variazioni |
|---|------------|------------|------------|
| Ricavi commerciali | | | 0 |
| Altri proventi operativi | | | 0 |
| Costi per servizi | -483 | -322 | -161 |
| Costo per il godimento di beni di terzi | -2 | -1 | -1 |
| Altri costi operativi | | | 0 |
| Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli | -1.011 | -766 | -245 |
| Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti | | | 0 |
| Proventi finanziari | 233 | 155 | 78 |
| 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

Rapporti Patrimoniali della Capogruppo verso Parti Correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

| ATTIVO | 30/09/2021 | Variazioni | 30/06/2021 | Variazioni | 31/12/2020 |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| ATTIVO NON CORRENTE | 44.907 | -735 | 45.642 | 3.278 | 42.364 |
| PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE | 31.196 | -385 | 31.581 | 6.873 | 24.708 |
| PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| PARTECIPAZIONI IN IMPRESE ALTRE IMPRESE | 5.257 | -244 | 5.501 | -776 | 6.277 |
| CREDITI FINANZIARI | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ALTRI CREDITI NON CORRENTI | 0 | 0 | 0 | -1.314 | 1.314 |
| TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA | 8.451 | -106 | 8.557 | -1.505 | 10.062 |
| ATTIVO CORRENTE | 24.339 | 3.504 | 20.835 | 2.199 | 18.636 |
| CREDITI COMMERCIALI | 424 | 76 | 348 | 23 | 325 |
| CREDITI FINANZIARI | 22.459 | 3.428 | 19.031 | 862 | 18.169 |
| ALTRI CREDITI | 1456 | 0 | 1456 | 1.314 | 142 |
| TOTALE ATTIVO | 69.246 | 2.769 | 66.477 | 5.477 | 61.000 |

| PASSIVO | 30/09/2021 | Variazioni | 30/06/2021 | Variazioni | 31/12/2020 |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| PASSIVO NON CORRENTE | 73 | -33 | 106 | 0 | 106 |
| ALTRI DEBITI | 73 | -33 | 106 | 0 | 106 |
| PASSIVO CORRENTE | 12.266 | 2.035 | 10.231 | 1.274 | 8.957 |
| ALTRI DEBITI FINANZIARI | 12.003 | 1.990 | 10.013 | 1.311 | 8.702 |
| DEBITI COMMERCIALI | 68 | 0 | 68 | -94 | 162 |
| ALTRI DEBITI | 195 | 45 | 150 | 57 | 93 |
| TOTALE PASSIVO | 12.339 | 2.002 | 10.337 | 1.274 | 9.063 |

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

Rapporti Economici della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

| CONTO ECONOMICO | 30/09/2021 | 30/06/2021 | Variazioni |
|---|------------|------------|------------|
| Ricavi commerciali | 50 | 50 | 0 |
| Altri proventi operativi | 0 | 0 | 0 |
| Costi per servizi | -251 | -168 | -84 |
| Altri costi operativi | 0 | | 0 |
| Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli | 863 | 1.417 | -554 |
| Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti | 0 | | 0 |
| Proventi finanziari | 640 | 446 | 194 |
| Oneri finanziari | -158 | -93 | -65 |

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

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

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

Alla data del 30 settembre 2021 non risultano in essere *covenant*, *negative pledge* o altre clausole dell'indebitamento comportanti limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie della Capogruppo e delle società dalla stessa controllate fermo restando, per la prima, quelli discendenti dai prestiti obbligazionari in essere - anche alla stessa trasferiti in forza della Scissione - peraltro tutti rispettati alla data del 30 settembre 2021.

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

A seguito della Scissione, la Società – sempre nella sua qualità di holding di partecipazioni - ed il Gruppo hanno focalizzato la loro attività nel campo degli investimenti in *assets* alternativi - nonché in quello della gestione di questi ultimi per conto di terzi investitori – privilegiando in tale contesto quelli in immobili a destinazione residenziale, in genere non ultimati, acquisiti nell'ambito di *special situation* - e ciò anche attraverso il preliminare rilievo di crediti *non performing* garantiti da ipoteca iscritta su questi – al fine di completarli e rimetterli sul mercato, anche frazionatamente, avvalendosi di strutture e *know how* interno. Tale *business model* è peraltro riflesso nel nuovo piano industriale 2021-2026 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. il 27 aprile scorso le cui previsioni, per la prima frazione dell'anno sono state più che confermate dal bilancio semestrale approvato dallo stesso in pari data.



Dichiarazione del dirigente preposto

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

Milano, 15 novembre 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mauro Girardi

Il Dirigente Preposto
Andrea Ceccarelli

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

Holding industriale con competenze finanziarie e nel settore del real estate, Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia che unisce entrambe le competenze: completare o rivitalizzare progetti immobiliari, costituiti soprattutto da fabbricati residenziali in grandi centri urbani e turistici. La missione di Borgosesia consiste nel creare valore per grandi e piccoli investitori grazie alle sue capacità e competenze di intervento in situazioni di crisi o bisognose di nuovi stimoli, generando valore attraverso l'investimento in operazioni con rischio contenuto.

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