



BILANCIO
CONSOLIDATO
SEMESTRALE
ABBREVIATO AL 30
GIUGNO 2023

Sede Legale Viale Luigi Majno 10 – 20129 Milano
Capitale Sociale Euro 9.896.380,07 i.v.
Registro Imprese di Milano n. 00554840017
R.E.A. di Milano n. 2587835 C.F. – P.IVA : 00554840017

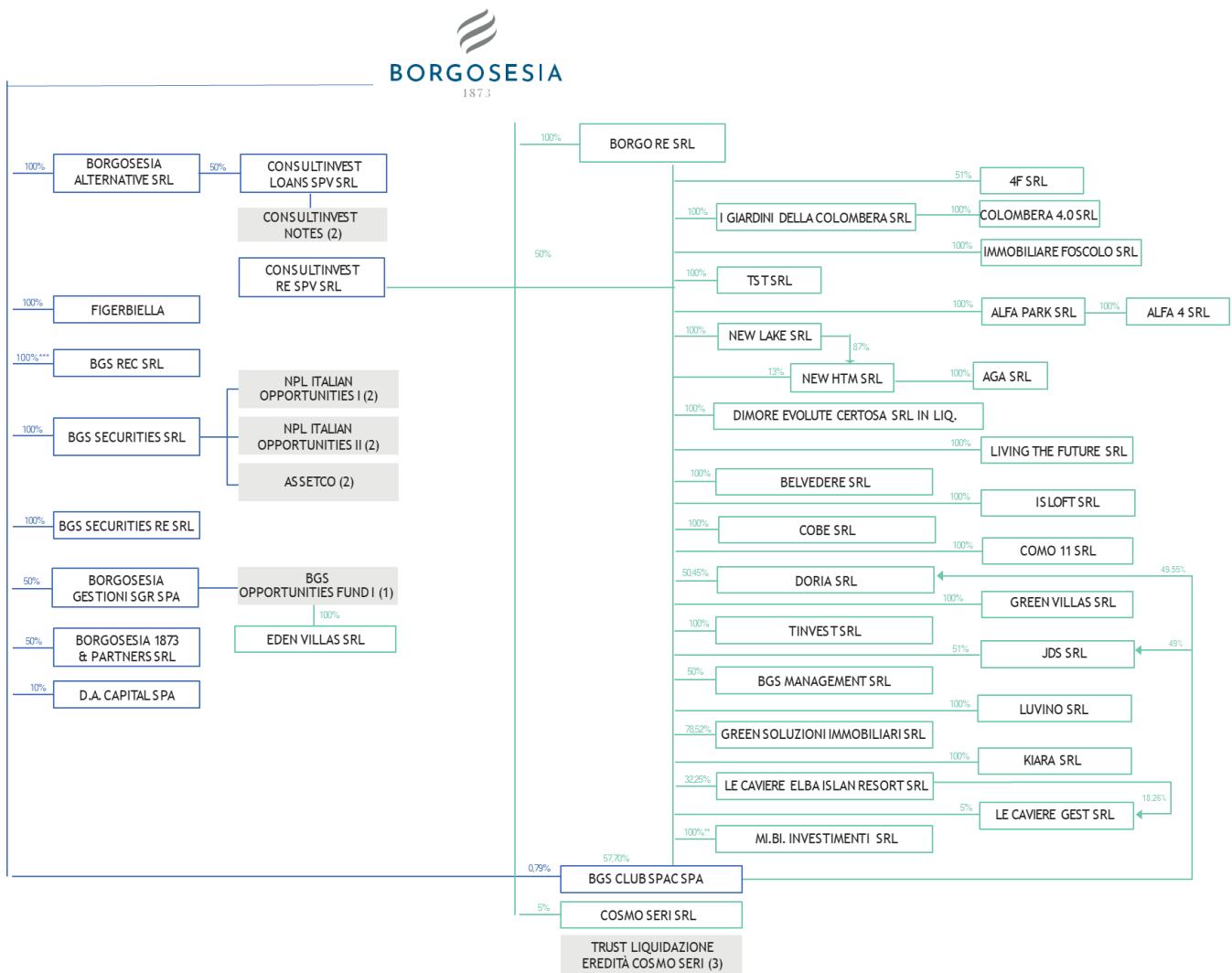
INDICE

ORGANIGRAMMA.....	3
CARICHE SOCIALI	5
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2023	7
1. PREMESSA	8
2. SETTORE DI ATTIVITÀ.....	9
3. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ.....	12
4. ACCADIMENTI SOCIETARI.....	19
5. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO E POSIZIONE FINANZIARIA.....	19
6. ANDAMENTO DEI TITOLI	21
7. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO.....	21
8. ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE, COLLEGATE E PARTECIPATE	22
9. GESTIONE DEI RAPPORTI CON GLI ESPERTI INDIPENDENTI	26
10. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE	26
11. STRUMENTI FINANZIARI	26
12. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	26
13. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	32
14. PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 30.06.23 AI SENSI DELL'ART. 38.2 DEL D.LGS N. 127/91	34
15. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	36
16. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	36
PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE E NOTA INTEGRATIVA	37
SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA.....	38
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	41
NOTE ESPlicative AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE.....	42
1. INFORMAZIONI GENERALI.....	42
2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO.....	42
3. UTILIZZO DI VALORI STIMATI	43
4. PERFORMANCE	44
5. ATTIVITÀ REAL ESTATE E ATTIVITÀ ALTERNATIVE.....	48
6. CREDITI FINANZIARI	49
7. PARTECIPAZIONI	51
8. IMMOBILIZZAZIONI	52
9. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ	53
10. FONDI RISCHI	56
11. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO.....	56
12. INDEBITAMENTO FINANZIARIO	57
13. FISCALITÀ	62
14. GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI E STRUMENTI FINANZIARI	64
15. MISURAZIONE DEL FAIR VALUE	65
16. INFORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE EROGAZIONI PUBBLICHE.....	70
17. ALTRE INFORMAZIONI	70
ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS TUF E 81-TER REG. CONSOB N.11971/99	75
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 30 GIUGNO 2023.....	77
RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2023.....	80



ORGANIGRAMMA

ORGANIGRAMMA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2023



- (1) Fondo immobiliare chiuso riservato
(2) Comparto di cartolarizzazione ex legge 130/99
(3) Trust di diritto italiano il cui trustee è Figerbiella srl

** Partecipazione detenuta per il tramite di Figerbiella Srl

***Di cui il 6,48% per il tramite di 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 23 maggio 2023 in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2025

Presidente del consiglio di amministrazione	Faroni Maurizio
Vice Presidente e Amministratore Delegato	Girardi Mauro
Vice Presidente	Franceschi Giorgio
Amministratore Delegato	Schiffer Davide
Consigliere	Ferrari Davide
Consigliere	De Miranda Roberto
Consigliere indipendente	Forno Ivonne
Consigliere indipendente	Pasquali Francesca
Consigliere indipendente	Puppo della Gherardesca Giovanna
Consigliere	Toniolo Ketty
Consigliere	Zanoni Manuela
Consigliere	Pedrini Stefano

COLLEGIO SINDACALE

Nominato dall'assemblea del 25 maggio 2022 con durata in carica sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024

Presidente	Bisioli Aldo
Sindaco Effettivo	Marelli Silvia
Sindaco Effettivo	Flamingo Irene
Sindaco Supplente	Ferrara Marzia Erika
Sindaco Supplente	Maggia Carlo

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.



RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2023

1. PREMESSA

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito il “**Bilancio**”) al 30 giugno 2023 viene redatto dal Gruppo Borgosesia (anche il “**Gruppo**”) nel rispetto dell’*International Accounting Standard 34* (IAS 34) – *Interim Financial Reporting* – adottato secondo la procedura di cui all’art. 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002; esso non comprende, pertanto, tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente allo stesso predisposto per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

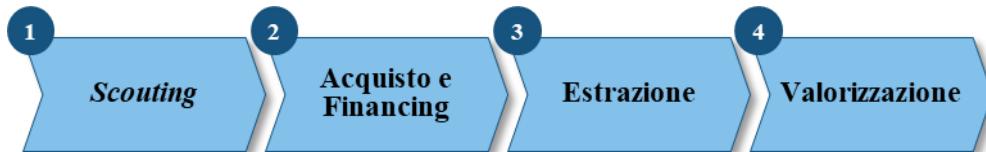
I prospetti contabili consolidati (conto economico consolidato, conto economico complessivo consolidato, situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, rendiconto finanziario consolidato e prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato) sono redatti in forma estesa e sono gli stessi adottati per il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

Le note esplicative, come previsto dallo IAS 34, sono invece redatte in forma sintetica, e si riferiscono esclusivamente alle componenti del conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e del rendiconto finanziario, la cui composizione o variazione, per importo o natura, siano significative e quindi individuino informazioni aggiuntive, per una corretta comprensione della situazione economico-finanziaria del Gruppo al 30 giugno 2023.

Il bilancio consolidato abbreviato del Gruppo Borgosesia al 30 giugno 2023 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

2. SETTORE DI ATTIVITÀ

La Società – nella sua qualità di *holding* di partecipazioni - ed il Gruppo che a questa fa capo – hanno adottato un modello di business incentrato sulla rigenerazione di valore – prevalentemente di natura immobiliare - a destinazione residenziale, turistica ed alberghiera – nell’ambito di ***special situation***, ossia situazioni crisi - aziendale e non - anche confluente in procedure di liquidazione giudiziale, - e ciò secondo uno schema operativo le cui fasi sono così sintetizzabili:



Queste risultano così dettagliate:

Scouting: identifica l’attività di ricerca di opportunità di investimento, di gestione delle relazioni professionali e dei rapporti con le varie fonti di *origination*.

Acquisto e Financing: rappresenta l’insieme delle attività intraprese al fine di perfezionare il singolo investimento e ciò, nella più parte dei casi, attraverso il preliminare acquisto, verso un corrispettivo ben inferiore al loro valore nominale, dei crediti garantiti da ipoteca sull’immobile target, successivamente compensati, per l’intero, con il prezzo convenuto per il trasferimento dello stesso. Al fine di ottimizzare il rendimento dell’operazione viene di norma contratto un finanziamento destinato a supportare la successiva fase di valorizzazione dell’immobile procedendo poi di prassi con la cartolarizzazione del credito come ipotecario.

Estrazione: laddove la fase di Acquisto e Financing si sia conclusa con l’acquisto di uno o più crediti assistiti da ipoteca sull’immobile “obiettivo”, tale attività si sostanzia nel ripossessamento del bene cauzionale attraverso, alternativamente, il raggiungimento di accordi con i debitori, la partecipazione all’asta dell’immobile ipotecato o la proposta di concordato, in qualità di “assuntore”, avanzata alla relativa procedura fallimentare.

Valorizzazione: acquisita la proprietà dell’immobile, questa rappresenta l’ultima fase del ciclo produttivo e si identifica, a seconda del grado di ultimazione, nell’approntamento del progetto edilizio o nella sua modifica, ove utile e possibile, nell’acquisizione o nella modifica dei titoli edificatori, nell’avvio dei lavori di costruzione o nella loro ultimazione. Tali attività vengono integralmente esternalizzate ferma in capo al Gruppo, saldamente ed attraverso una filiera totalmente interna allo stesso, l’attività di ideazione dei singoli progetti e il coordinamento della rete agency esterna. Completato l’intervento edilizio, si procede con la successiva locazione o con la detenzione finalizzata all’apprezzamento del capitale investito o con la vendita.

Qualora l’investimento non sia finalizzato ad una successiva valorizzazione in chiave “industriale” degli immobili posti a garanzia di crediti ipotecari acquisisti ma alla sola generica escussione delle garanzie che assistono questi ultimi così come nell’ipotesi in cui il relativo target abbia natura non immobiliare (titoli, crediti di varia natura, liti, ecc.), lo schema operativo sopra illustrato viene conseguentemente adattato.

Il medesimo modello di business, con gli opportuni adattamenti, è stato nel tempo applicato anche ad operazioni non caratterizzate da stati di crisi conclamati ma, piuttosto, da situazioni in cui, per le più varie circostanze, il processo di creazione di valore risulta essersi arrestato o fortemente rallentato (passaggi generazionali critici o in concreto non attuabili, dissidi familiari o societari, ecc. e, più in generale, le cosiddette ***special opportunities***).

Lo spettro di attività si completa poi con quelle di *collection* - consistenti nell'acquisto di crediti, per la maggior parte ipotecari e sempre "a sconto" rispetto al loro valore nominale, allo scopo di incassarli nell'ambito di procedure esecutive o di accordi col debitore – e dei *servizi di management immobiliare e di gestione di crediti non performing* prestati, a seconda dei casi, a favore di fondi, veicoli di cartolarizzazione e di investimento in genere partecipati, oltre che dal Gruppo stesso, da terzi.

Il Quadro Macroeconomico

I primi mesi del 2023 hanno permesso all'economia mondiale, sotto la spinta di quella cinese, di registrare un andamento migliore rispetto al previsto e ciò anche grazie al progressivo allentamento dei prezzi energetici e alle misure di sostegno a famiglie ed imprese varate da molti Paesi.

La spinta inflazionistica avviata nel 2022 è continuata anche nel trascorso semestre: secondo la stima preliminare dell'Eurostat, l'inflazione si è attestata al 7,0% ad aprile scorso, dopo essere diminuita dall'8,5% di febbraio al 6,9% di marzo mentre l'inflazione dei beni alimentari ha raggiunto il 13,6% ad aprile, dopo il 15,5% di marzo.

Le pressioni sui prezzi restano dunque intense inducendo le banche centrali a proseguire una politica volta a contenere la domanda attraverso il rialzo dei tassi: il 15 giugno scorso il Consiglio Direttivo della BCE ha deciso di innalzare ulteriormente di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento portando quello sui rifinanziamenti principali dal 3,75% al 4,00%, quello dei depositi dal 3,25% al 3,50% e quello sui rifinanziamenti marginali dal 4,00% al 4,25%, proseguendo poi nella propria strategia anche nel semestre in corso per portare, da ultimo, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, su quelle marginali e sui depositi rispettivamente al 4,50%, al 4,75% e al 4,00% a far corso dal 20 settembre scorso.

Analoga tendenza hanno poi fatto registrare i mercati obbligazionari con tassi che sulla scadenza del decennale hanno raggiunto, a maggio, il 3,59% negli USA (3,46% nel mese precedente), il 2,35% in Germania (2,36% nel mese precedente) e il 4,17% in Italia (4,14% nel mese precedente e 2,95% dodici mesi prima).

Per quanto più specificatamente attiene al nostro Paese, l'indice di fiducia dei consumatori ha registrato una variazione percentuale positiva del 6,0% rispetto all'inizio dell'anno mentre più contenuto è risultato essere quello delle imprese, pari allo 0,4%, risultato a cui concorre, con segno negativo, quello del settore manifatturiero e del commercio al dettaglio e, con segno positivo, quello delle costruzioni e dei servizi.

Inoltre, la disoccupazione giovanile ha registrato una marcata riduzione a fronte di un tasso di occupazione stabile mentre l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie è diminuito dell'1,9% a fronte di un incremento di quello alle famiglie pari all'1,4%.

Il mercato immobiliare italiano

Nel primo semestre dell'anno il comparto immobiliare registra un marcato ridimensionamento e ciò principalmente a causa dell'incremento dei tassi di interesse e delle prime avvisaglie di una contrazione del credito bancario.

La domanda degli investitori per immobili a destinazione non residenziale, come per tradizione, si è rivolta in specie verso uffici e logistica, privilegiando gli asset locati a tenant qualificati e compliance con i principi ESG: per questo segmento di mercato il vacancy rate risulta assai contenuto e si accentua la tendenza a concentrare l'attenzione verso immobili di grandi dimensioni con una inevitabile tendenza al rialzo dei canoni stante la scarsità di una adeguata offerta.

Quanto agli alberghi, grazie anche alla crescita del settore turistico post Covid, si

osserva una costante risalita delle relative quotazioni mentre una sempre maggiore attenzione viene riservata alle asset class alternative (infrastrutture, healthcare, ecc.).

Infine, sotto un punto di vista geografico, quelli di Milano e Roma si riconfermano i mercati italiani più attrattivi ancorché quelli più "provinciali" segnino nel semestre, comunque, un certo dinamismo.

Il mercato residenziale

In linea con la tendenza fatta registrare dal mercato immobiliare nel suo complesso, anche quello residenziale segna nel semestre una flessione in termini di volumi ancorché geograficamente differenziata: rallentano maggiormente città come Milano, Roma e Bologna – che peraltro in passato avevano guidato la classifica dei rialzi - mentre stabili, se non in lieve crescita, risultano essere Padova, Venezia, Torino e Napoli.

Sul fonte dei prezzi il comparto mostra una certa tenuta (+1% nei 13 mercati primari monitorati da Nomisma) - anche se non in grado di assicurare, in termini reali, una salvaguardia dei valori - mentre l'altro indicatore della liquidità del mercato – ossia quello che misura i tempi medi di vendita – dopo oltre 10 anni di continua discesa segna una seppur modesta inversione di tendenza raggiungendo un livello di poco superiore ai 5 mesi.

È ovviamente presto per valutare se quanto sopra possa tradursi in una vera recessione del comparto e decisivi al riguardo saranno i prossimi mesi in cui occorrerà verificare la effettiva sensibilità di un mercato, per lo più "mutuo dipendente", al rialzo dei tassi ed alla annunciata stretta creditizia.

Il mercato "corporate"

Il comparto nel semestre risulta caratterizzato dalla strategia attendista adottata dagli operatori con un conseguente rilevante calo dei volumi a fronte di una sostanziale tenuta dei prezzi e con Milano e Roma a guidare la classifica delle piazze più vivaci forti, rispettivamente, del 38 e del 25% delle transazioni concluse.

Con riferimento in particolare agli uffici, a Milano si accentuata la riduzione delle superfici medie oggetto delle transazioni - tant'è che quelle inferiori ai 5.000 mq hanno rappresentato la quasi totalità di quelle concluse che, per lo più, hanno interessato asset ubicati in zone periferiche – mentre a Roma la tendenza risulta essere contraria.

Il comparto commerciale regista del pari una marcata contrazione con investitori a caccia in specie di immobili "cielo-terra" ubicati in location di prestigio che permettono di beneficiare di canoni di locazione ancora in salita.

Il mercato delle *Non Performing Exposure* (NPE)

Per la prima volta dopo 10 anni le banche tornano ad attendersi l'aumento dei crediti deteriorati e, secondo l'Autorità Bancaria Europea, il mercato degli NPL in Europa si appresta a raggiungere i 720 miliardi di euro.

In Italia si attendono nei prossimi anni nuovi flussi di credito deteriorato per 82 miliardi di euro - con un picco proprio nel 2023 - e si stima che lo stock di NPE a fine 2024 si attestì a 377 miliardi di euro quale conseguenza, oltre che del deterioramento del quadro economico, anche della riduzione della garanzia pubblica - che aveva sostenuto fino a giugno '22 la crescita dell'erogato - e del concomitante innalzamento dei tassi di interesse.

Attese e timori che rischiamo per contro di rallentare le dinamiche del mercato secondario dei crediti NPE – i cui volumi si sono fatti negli anni sempre più significativi – sono dati dalla normativa europea volta disciplinare tale segmento - e che dovrà

essere recepita dal legislatore nazionale entro la fine del corrente anno – nonché dal più volte annunciato intervento legislativo teso ad agevolare il “riscatto” da parte del debitore originario di crediti in sofferenza ceduti da banche ed intermediari finanziari.

3. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

In uno scenario caratterizzato quindi dal massiccio rincaro dei tassi di interesse, del conseguente rallentamento del mercato immobiliare residenziale nonché dal permanere di un livello dei prezzi delle materie prime giudicato ancora eccessivo, vuoi per l'effetto distorsivo tuttora portato dai bonus edilizi che dell'inflazione settoriale – nel semestre il Gruppo ha ritenuto prudente proseguire nell'attuazione della propria politica di investimento in chiave opportunistica e, in specie, contenendo il rapporto capex/ricavi delle nuove acquisizioni e rinviando, laddove possibile, l'avvio degli interventi *greenfield* in portafoglio – se non condivisi con altri operatori – o, alternativamente, procedendo ad una loro economica dismissione.

Nel contesto descritto il Gruppo ha quindi concluso, nell'ambito di special opportunities, nuovi investimenti per Euro 22,5 milioni – grazie sia ai flussi consequenti alle dismissioni di parte del portafoglio per Euro 17,7 milioni, sia all'ottenimento di nuove linee di credito “finalizzate” e non – rappresentati da immobili ultimati destinati alla locazione e ritenuti suscettibili di una vantaggiosa dismissione al mutare dello scenario macro economico in atto, proseguendo nel contempo nella gestione, oltre che degli investimenti “diretti” realizzati in passato, anche di quelli conclusi attraverso veicoli partecipati in via minoritaria, attività quest'ultima che in futuro ci si augura possa venire ad accrescersi anche relazione all'evoluzione dell'azionariato della capogruppo, intervenuta nel semestre, e all'esito della quale l'Istituto Atesino di Sviluppo – ISA S.p.A. ne ha assunto il ruolo di azionista di riferimento.

Gli investimenti realizzati nel semestre possono essere così sintetizzati:

Hybrid Tower Mestre

Verso il corrispettivo di 17,5 milioni, il Gruppo ha acquistato l'intero capitale di New HTM S.r.l. società proprietaria della Hybrid Tower Mestre (“HTM”), grattacielo sorto sulle aree del vecchio deposito dell'azienda di trasporto pubblico della città lagunare, dalla superficie commerciale di circa 6 mila metri quadri oltre all'area parcheggi coperta, sviluppato su 19 piani che ospitano uffici, un innovativo centro medico, 38 suite di varie metrature completamente arredate e pensate per il mercato delle locazioni brevi, in specie turistiche nonché, agli ultimi piani, un ristorante panoramico ed una terrazza con vista a 360° sulle Prealpi e la laguna veneta. L'immobile – sulla cui sommità trova spazio anche il più grande maxischermo pubblicitario led d'Italia alimentato da pannelli solari - è pressoché ad oggi integralmente locato con un monte canoni annuo a regime stimato fra 1,3 e 1,6 milioni in funzione di quelli variabili connessi alla locazione delle suites la cui gestione è affidata ad un operatore del settore. Nell'ambito dell'operazione il Gruppo ha peraltro ceduto a controparte - verso un corrispettivo complessivo, allineato ai valori di rispettiva iscrizione in bilancio, di Euro di 10,3 milioni e al lordo di passività finanziarie per 1 milione - l'intero capitale di Canuel S.r.l. – proprietaria di un immobile in Sanremo locato a terzi - nonché quello di Newco Lake S.r.l., società alla quale risultano essere state apportate due importanti aree site sulla sponda lombarda del Lago Maggiore, assumendo peraltro con riferimento a quella più piccola l'impegno all'ottenimento dei relativi titoli edilizi entro il prossimo 30 giugno 2024.

Centro commerciale Vertemate con Minoprio (Co)

Attraverso New HTM il Gruppo ha perfezionato l'acquisto di AGA S.r.l. società, detentrice, attraverso un contratto di locazione finanziaria di natura traslativa, di un

centro commerciale della superficie di circa 5.300 mq., ubicato sulla statale dei Giovi, nel comune di Vertemate con Minoprio (Co), e a sua volta da questa concesso in locazione ad una pluralità di conduttori a fronte di un canone annuo base di 0,4 milioni oltre ad indicizzazioni contrattuali.

Quanto agli investimenti realizzati in passato e la cui gestione è proseguita nel semestre trascorso, di seguito si riporta una sintesi di quelli principali:

Torrita di Siena - Tenuta Petriolo

Nel semestre il Gruppo ha finalizzato le attività volte a dare avvio, dal 4 settembre scorso alla gestione diretta della Tenuta Petriolo finalizzata alla valorizzazione dell'asset destinato ad attività ricettive. La Tenuta Petriolo è una prestigiosa proprietà sita in Val d'Orcia, costituita da un bellissimo edificio settecentesco, alcuni volumi accessori, 14 ettari di terreno seminativo e 15 ettari di vigneto destinato alla produzione di Chianti DOCG, rilevata nel corso del 2022 nell'ambito di una special situation – attraverso la neo costituita Tenimenti di Petriolo Società Agricola S.r.l.

Milano – Corso Como 11

Nel semestre sono proseguiti le attività volte alla commercializzazione delle residue 6 unità immobiliari, interamente arredate e recentemente ristrutturate, sito nell'omonimo corso emblema della Milano "glamour", e destinabili a locazioni brevi specie in concomitanza coi vari eventi organizzati nel capoluogo.

Bologna – Via Scandellara

Alla chiusura del periodo di riferimento i primi due edifici realizzati da Green Soluzioni Immobiliari S.r.l. – società in cui Borgosesia Real Estate, nel corso del 2002, ha rilevato dal Gruppo Frascari, storica impresa di costruzioni civili e pubbliche operante, fin dal primo dopoguerra, nel territorio emiliano-romagnolo, la quota maggioritaria del capitale senza con ciò esercitarne il controllo – fanno segnare una percentuale di commercializzazione pari al 68,3% dei ricavi complessivamente attesi, circostanza questa che porterà a breve, secondo le valutazioni del management di questa, a dare avvio alla valorizzazione dei restanti lotti di proprietà della società, del pari ubicati in Via Scandellara a Bologna. Coerentemente con la natura meramente finanziaria dell'investimento realizzato – e stante l'integrale permanere in capo al Gruppo Frascari, con ampia autonomia, della gestione aziendale - alla partecipazione detenuta da Borgosesia Real Estate sono riservati dallo statuto della partecipata diritti di "prededuzione" nella distribuzione di utili e riserve rispetto alle *minorities*.

Isola d'Elba – Resort le Caviere

Nel semestre sono proseguiti con regolarità le attività volte alla realizzazione e commercializzazione di una residenza turistica alberghiera formata da 14 prestigiose ville ubicate in una delle zone più gradevoli dell'Isola d'Elba. L'iniziativa, frutto sempre della *partnership* avviata col Gruppo Frascari, è riferita a "Le Caviere Elba Island Resort S.r.l." società nella quale, duplicando il modello già adottato per l'intervento di Bologna, a Borgosesia Real Estate fa capo la maggioranza delle quote di tipo "A" del relativo capitale - a cui non consegue il controllo della società – e sono assicurate talune prerogative in grado di agevolare il realizzo della relativa partecipazione in un dato orizzonte temporale ed a condizioni predefinite mentre, al Gruppo Frascari, è riservata la piena gestione aziendale e sono affidati i lavori di realizzazione e/o ultimazione delle diverse unità.

Carimate

L'investimento realizzato dalla controllata 4F S.r.l. - rappresentato da un'area edificabile di circa 150.000 mq sita a Carimate (CO), cittadina nota per lo storico campo da golf e facilmente raggiungibile da Lugano e Milano – nel corso del semestre è risultato interessato dalle attività prodromiche all'avvio del suo processo di

valorizzazione che, secondo il modello messo a punto dai soci di minoranza della stessa – titolari di partecipazioni dotate di un diritto preferenziale nella distribuzione degli utili ed a cui risulta di fatto affidata la cura dell'intervento – dovrebbe avvenire sfruttando un'modalità costruttiva fortemente innovativa e rispecchiante i nuovi canoni dell'abitare moderno e green.

"Single name lake"

Con riferimento al credito di Euro 18 milioni circa di valore nominale acquistato nel trascorso esercizio verso un corrispettivo di Euro 5,5 milioni, per la più parte assistito da ipoteca di primo grado insistente su di un complesso residenziale/ricettivo sito sulla sponda lombarda del Lago di Garda, nel semestre sono proseguiti le relative attività di estrazione che si prevede trovino conclusione nell'anno all'esito di una proposta di concordato fallimentare, già formalizzata, nel cui ambito il Gruppo ricoprirà il ruolo di assuntore dell'attività del fallimento della società proprietaria dell'asset cauzionale.

Milano, Via dei Transiti

Nel semestre proseguono le attività di commercializzazione delle residue unità, e relativi accessori, facenti parte di un complesso residenziale composto da 3 corpi di fabbrica a ridosso del quartiere Nolo (nord di Loreto) – dalla superficie complessiva di circa 2.700 mq distribuita originariamente su 42 unità già ultimate, 160 box e 42 cantine nei piani interrati – acquisito dal Gruppo all'esito dell'attività di estrazione posta in essere a valle dell'acquisto, per Euro 8,6 milioni, di un credito ipotecario non performing del valore nominale di Euro 18 milioni circa.

Milano, Via Palmieri

Con riferimento a tale intervento, rappresentato da un cantiere al rustico avanzato, sito in una zona non distante dalla Università Bocconi e dalla superficie di circa 400 mq, nel semestre sono state finalizzate le trattative volte alla sua vendita in blocco concluse poi nel corrente mese con l'accettazione di un'offerta che prevede un corrispettivo complessivo di Euro 665 migliaia.

Tremosine

Alla società, integralmente controllata dal Gruppo grazie al rilievo delle partecipazioni di minoranza avvenuto sul finire del trascorso esercizio, è riferita la proprietà di un intervento residenziale/turistico ubicato nei pressi della famosa "strada della Forra" - considerata una delle strade panoramiche più belle del mondo - all'interno di una vasta area verde a sbalzo sul lago di Garda e ciò con l'obiettivo di realizzare una trentina di residenze "green" integrate nel suggestivo paesaggio circostante ed i cui lavori dovrebbero trovare avvio entro l'anno.

Luino

Nel semestre il Gruppo ha proseguito le attività tese all'apprezzamento di valore, medio termine, di un'area già urbanizzata, sita sulle sponde del lago Maggiore e a ridosso del confine svizzero, su cui sviluppare circa 4.000 mq di superficie londa a destinazione residenziale e la cui proprietà è riferita alla controllata Luvino S.r.l.

Milano Marittima

In dipendenza anche della partecipazione al fondo alternativo BGS Opportunity Fund I promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. ed a fronte di un investimento di circa Euro 2,9 milioni per il rilievo di un credito non performing di circa Euro 5 milioni, il Gruppo ha acquisito un intervento al rustico avanzato affacciato sul corso principale della nota località della Riviera Romagnola dalla superficie complessiva di circa 1.000 mq, distribuita, ad oggi, su otto unità residenziali oltre ad un grande giardino, box e cantine nell'interrato. I lavori di completamento dell'intervento sono oramai giunti al termine, circostanza questa che si ritiene possa agevolare la vendita

delle ultime tre unità.

Valmontone

Con l'obiettivo di estendere la propria attività anche ad altri comparti del settore immobiliare, nell'ambito di una strategia volta all'apprezzamento di valore nel medio periodo, e grazie al rilievo di un credito non performing di Euro 4,3 milioni, il Gruppo ha rilevato nel corso del 2021 l'intero capitale di Alfa Park S.r.l., società a capo di un gruppo già attivo nel settore dell'entertainment e proprietario del diritto di superficie su aree edificabili urbanizzate a Valmontone (Roma) - adiacenti al Valmontone Outlet e al Parco Magicland - che prevedono lo sviluppo di circa 24.000 mq di superficie a destinazione ricettiva e di circa 18.000 mq a destinazione commerciale e per le quali nel semestre sono proseguiti le attività volte alla loro valorizzazione.

Castrezzato

Frutto della richiamata strategia di ampliamento del portafoglio immobiliare anche ad asset class non strettamente "residenziali" quali, nel caso specifico, quella "hospitality & leisure", il Gruppo, grazie al preliminare acquisto della relativa esposizione debitoria, ha rilevato in passato il complesso turistico-residenziale-sportivo noto come "Colombera Golf Resort" – dislocato su di un'area di 300.000 metri quadrati su cui già sorgono un ristorante con albergo, un maneggio, undici appartamenti, una villa e un campo da golf – al fine di procedere ad una valorizzazione dello stesso e delle relative aree di pertinenza. Sul finire dell'esercizio, attraverso la newco Colombera 4.0 il Gruppo ha quindi ottenuto l'affiliazione alla relativa federazione nazionale del campo golf, circostanza questa che nel semestre trascorso ha permesso il ritorno ad un pieno funzionamento dello stesso ponendo così le basi per dar corso, entro la fine dell'esercizio, alla prima parte del programma di ampliamento dell'albergo.

Gardone Riviera - "Pensione Bellaria"

Allo scopo di procedere alla sua riqualificazione nel rispetto delle destinazioni e dei parametri ammessi, il Gruppo ha acquisito in passato la proprietà di un immobile in stile tardo liberty, situato a pochi passi dal Vittoriale di Gabriele d'Annunzio. Con riferimento allo stesso – della superficie di circa 1.200 mq, inserito in un parco di 4.500 mq. e meglio conosciuto come "Ex Pensione Bellaria" – nel semestre sono proseguiti le interlocuzioni con l'amministrazione comunale volte alla predisposizione di un progetto condiviso che il Gruppo ritiene possa trovare avvio nel prossimo esercizio.

Roma EUR

L'intervento, facente capo a Doria S.r.l., e rappresentato da un immobile da demolirsi per dar vita a un progetto di riqualificazione urbana a destinazione residenziale, il Gruppo è tutt'ora in attesa di concludere il relativo iter urbanistico autorizzativo, circostanza che porta a ritenerne auspicabile l'avvio dello stesso nel corrente esercizio.

Cernobbio

Nel semestre sono continue le attività volte alla commercializzazione delle due unità residue di proprietà di Cobe S.r.l. - Reoco destinata al realizzo degli assets immobiliari posti a garanzia dei crediti di pertinenza dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities II – che, risolte alcune problematiche condominiali sopravvenute, si ritiene possano trovare completamento nel corso dell'esercizio.

Gardone Riviera

Nel corso del semestre sono progredite le attività di commercializzazione delle unità realizzate grazie ai lavori di *restyling* del prestigioso immobile di proprietà di Green Villas S.r.l sito nel centro di Gardone Riviera che, per l'ultima unità, il Gruppo ritiene di poter concludere nell'anno.

Milano, Via Recanati

Nel periodo di riferimento sono giunte al termine le attività di commercializzazione delle 54 unità immobiliari costituenti il complesso di Miano, Via Recanati facente capo a JDS Immobiliare S.r.l.

Lainate

Con riferimento al terreno sito nel centro di Lainate, comune della Città Metropolitana di Milano e di proprietà di Living The Future S.r.l., nel corso del semestre è stata sottoscritta con la locale amministrazione comunale l'apposita convenzione, tassello indispensabile per la prosecuzione della strategia di apprezzamento del valore dell'asset nel medio periodo che proseguirà, una volta verificata l'esistenza delle necessarie condizioni di mercato, con l'avvio dei relativi lavori.

Milano, Via Schiaffino

L'attività di commercializzazione dell'intervento riferito ad Isloft S.r.l - costituito da 78 box e 15 loft siti in Milano Bovisa- è continuata con successo nel semestre ed è ragionevole ritenere che entro la fine dell'esercizio si possa procedere alla alienazione degli ultimi box.

Portafoglio New Lake

Il portafoglio immobiliare già di proprietà di Lake Holding - ubicato per la più parte sulla sponda lombarda del Lago Maggiore e comprendente tanto unità immobiliari già edificate che terreni suscettibili di valorizzazione – nel semestre registra un importante decremento grazie al realizzo della sua componente “cantieristica” nell'ambito dell'operazione che ha condotto all'acquisto di HTM. Ad oggi il portafoglio residuo è composto per lo più da un ridotto numero di unità, a destinazione prevalentemente residenziale, che si ritiene possano essere realizzate entro la fine del prossimo esercizio.

Portafoglio Borgosesia Real Estate

Il portafoglio acquisito nell'ambito di processi aggregativi – tra i quali l'incorporazione di Gea e Audere - composto da immobili ubicati in Sardegna, Lombardia e Piemonte, alla fine del semestre risulta valorizzato in Euro 9.066 migliaia segnalandosi come nel corso dello stesso questo abbia registrato un significativo decremento grazie alla vendita di un immobile in Arese verso il corrispettivo di Euro 3.400 migliaia.

Colmurano

L'investimento, avente ad oggetto un importante compendio immobiliare ubicato nella provincia di Macerata, nell'esercizio registra il proseguire delle attività volte alla valorizzazione edificatoria della più parte dei terreni residui che potrà trovare avvio, fra l'altro, una volta definita con le autorità competenti l'entità dei risarcimenti spettanti in dipendenza degli eventi sismici del 2016.

Rammentato ancora come il *business model* adottato dal Gruppo muova prevalentemente dall'acquisto di crediti non performing al fine, principalmente, di procedere al ripossessamento delle garanzie immobiliari che li assistono (c.d. "Repossess") e, in misura residuale, di curare il loro incasso anche nell'ambito di procedure esecutive che interessano gli stessi (c.d. "Collection") si evidenzia come alla fine del semestre il "portafoglio crediti" vantato nei confronti di entità non consolidate risulti così suddiviso a seconda della relativa strategia:

Strategia	Valore di iscrizione in bilancio al 30.6.23 (€ mln)	Valore di iscrizione in bilancio al 31.12.22 (€ mln)
Crediti acquisiti con strategia Repossess	11,3	9,7
Crediti con strategia Collection	4,1	4,7
Totale	15,4	14,4

Inoltre, anche nel trascorso semestre il Gruppo, per il finanziamento delle proprie attività, ha fatto ricorso allo strumento della cartolarizzazione.

Al fine di fornire una puntuale informazione in ordine alle attività di pertinenza dell'unica operazione, oggetto di consolidamento integrale, i cui titoli risultano sottoscritti in parte da soggetti terzi alla chiusura del periodo (conventionalmente denominata NPL Italian Opportunities II e di seguito, per brevità, NPL II), si riporta di seguito un prospetto di riepilogo delle caratteristiche della stessa:

Operazione NPL II		
Valore nominale delle notes in circolazione al 30 giugno 2023: Euro 13,3 milioni		
Valore nominale delle notes in circolazione al 31 dicembre 2022: Euro 13,3 milioni		
Valore nominale delle notes in circolazione al 30 giugno 2023 sottoscritte da terzi: Euro 4,8 milioni ¹		
Valore nominale delle notes in circolazione al 31 dicembre 2022 sottoscritte da terzi: Euro 4,8 milioni ²		
Diritti associati alle notes detenute da terzi: pieno diritto a tutti i flussi dell'operazione pari passo rispetto a quelle detenute dal Gruppo ma entrambe postergate alle ragioni di Solution Bank S.p.A., banca finanziatrice dell'Operazione con un credito residuo in linea capitali al 30 giugno 2023 di Euro 7.000 migliaia.		
Attività di pertinenza dell'operazione (Euro/mln)		
	30.6.23	31.12.22
Disponibilità liquide	1,1	0,4
Flussi netti attualizzati attesi dalle operazioni immobiliari	25,1	24,8
Totale	26,2	25,2

¹ Importo rapportato alle azioni Serie Multi Loans – il cui andamento è in parte correlato all'andamento dell'Operazione - emesse da BGS Club SPAC S.p.A e sottoscritte da soggetti terzi.

² Vedi nota 1.

La tabella sotto riportata mette in evidenza, in chiave prettamente gestionale e con confronto col pari periodo dell'anno precedente l'effetto derivante dall'attività operativa, dalla gestione finanziaria nonché quello al lordo ed al netto delle imposte

	Primo Semestre 2023	Primo Semestre 2022
Margine lordo della attività operative	8.414	9.382
Costi di struttura	-1.857	-1.758
EBITDA	6.557	7.624
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	-365	-310
EBIT	6.192	7.314
Oneri e Proventi Finanziari	-2.683	-2.213
EBT	3.510	5.101
Imposte	-292	-301
UTILE DEL SEMESTRE	3.218	4.800
INVESTIMENTI PRIMARI	22.500	17.500

Nel semestre si conferma quindi una riduzione del rapporto fra il Margine lordo delle attività operative – significativo kpi del Gruppo, alla cui formazione contribuiscono tutti gli oneri ed i proventi comunque connessi al processo di investimento – e l'entità degli investimenti “primari” – ossia quelli necessari ad assicurarsi l'acquisto dei vari assets e che, nel modello di business adottato, si distinguono da quelli “secondari” conseguenti al processo di “estrazione” e “valorizzazione” – e ciò a ragione della contrazione, legata alla congiuntura in atto, della componente industriale di questi ultimi.

Come si evince dalla tabella sopra riportata, il Margine lordo delle attività operative e l'utile al lordo delle imposte consuntivati nel semestre in oggetto risentono, al netto della quota rispettivamente di Euro 1,8 milioni e di Euro 1,3 milioni attribuita ai terzi nel semestre posto a confronto, del processo di revisione delle valutazioni riferite, in specie, alle iniziative immobiliari maggiormente “capex intensive” sempre in dipendenza della attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione della sua possibile evoluzione. In particolare con riferimento a queste - in chiave prudenziale e discostandosi, al ribasso, dalle stime rassegnate dall'esperto indipendente - si è in generale dato corso, nei limiti delle informazioni disponibili e delle proiezione formulabili, (i) ad un aggiornamento dei costi industriali sulla base di prezzi stimati a fine periodo; (ii) all'ampliamento dell'orizzonte temporale dei singoli interventi per tener conto del possibile differimento di loro attuazione al fine di attendere il ritorno delle necessarie condizioni di mercato; (iii) alla revisione dei tassi di attualizzazione applicati a ragione dell'aumento del costo del danaro, il tutto con un onere imputato a conto economico di Euro 3,6 milioni al lordo del relativo effetto fiscale.

Al fine poi di permettere una valutazione in ordine alla dinamica fatta registrare dagli adeguamenti a fair value dei vari assets, si evidenzia come, sulla base dei criteri individuati nella policy adottata dal Gruppo, di quelli rilevati anche in precedenti periodi, l'importo di Euro 6,2 milioni debba considerarsi realizzato nel semestre.

4. ACCADIMENTI SOCIETARI

Circa gli accadimenti societari che hanno interessato il Gruppo nel corso del semestre in oggetto, si segnala quanto segue:

- ❖ In data **28 febbraio** sono state sottoscritte e liberate nuove obbligazioni facenti parte del prestito senior, non garantito, non convertibile e non subordinato della durata di 5 anni denominato "Borgosesia 2022-2027 Tasso Fisso Twices Step Up" per Euro 2.175 migliaia.
- ❖ In data **10 marzo** AZ Partecipazioni S.r.l. risulta avere integralmente azzerato la partecipazione al capitale della Società mentre hanno comunicato l'acquisizione di una partecipazione rilevante al capitale della stessa, nell'ordine (i) Carlo Tassara S.p.a. (5,00%) e (ii) Prof. Francesco Brioschi, anche attraverso Sofia Holding S.r.l. (7,43%).
- ❖ In data **30 marzo** Dama S.r.l. ha raggiunto con l'Istituto Atesino di Sviluppo – ISA – un accordo per la vendita di tutte le azioni detenute in Borgosesia e pari al 19,685% del relativo capitale dandovi poi attuazione.
- ❖ in data **6 aprile** la maggioranza degli amministratori in carica, in dipendenza delle modifiche intervenute nell'azionariato della Società, ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto dall'approvazione del bilancio 2022;
- ❖ In data **23 maggio** l'Assemblea degli Azionisti ha provveduto al rinnovo del Consiglio di Amministrazione;

5. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO E POSIZIONE FINANZIARIA

Nel primo semestre dell'esercizio il Gruppo consegue un utile netto di Euro 2.802 migliaia (Euro 3.041 migliaia il dato al 30.06.2022) 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 13.270 migliaia (Euro 11.543 migliaia nel primo semestre 2022) comprensivo della variazione del *fair value* delle attività immobiliari per Euro 5.734 migliaia (Euro 5.105 migliaia nel primo semestre 2022);
- la variazione negativa di *fair value* delle partecipazioni per Euro 152 migliaia (positiva per Euro 2.000 migliaia nel semestre a confronto);
- costi per acquisto di beni per 296 Euro migliaia;
- costi per acquisto di servizi per complessivi 5.373 Euro migliaia rappresentati principalmente (Euro 4.594 migliaia) da servizi industriali e commerciali connessi allo sviluppo dei vari interventi immobiliari;
- oneri finanziari netti per Euro 2.683 migliaia (Euro 2.213 migliaia nel primo semestre 2022);
- imposte nette per Euro 292 migliaia.

Il Cash Flow consolidato risulta negativo per Euro 4.595 migliaia (positivo per Euro 9.987 migliaia al 30.06.2022) e l'Ebitda positivo per Euro 6.557 migliaia (Euro 7.624 migliaia nel primo semestre 2022). Le tabelle sotto riportate espongono i componenti di ciascuna delle predette grandezze.

Cash Flow

(€/000)

	Risultato Netto	Attività Operativa	Attività d'investimento	Attività di finanziamento	CASH FLOW
	A	B	C	(A+B+C)	
30.06.2023	3.218	11.491	-23.458	7.372	-4.595
30.06.2022 ³	4.800	-8.799	-8.491	27.277	9.987

EBITDA

(€/000)

	EBITDA	Ammortamenti Accantonamenti	Gestione Finanziaria	Imposte	Risultato Netto	Risultato Netto Gruppo
30.06.2023	6.557	365	2.683	292	3.218	2.802
30.06.2022 ⁴	7.624	310	2.213	301	4.800	3.041

La posizione finanziaria consolidata è dettagliata nel prospetto di seguito riportato:

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

	30.06.2023	31.12.2022
<i>(in migliaia di euro)</i>		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	3.071	7.666
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.071	7.666
Crediti finanziari correnti (*)	12.424	12.596
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	3.206	3.926
Totale attività finanziarie correnti	15.630	16.522
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-8.508	0
Debiti v/Banche (***)	-13.271	-13.011
Altri debiti finanziari correnti (****)	-3.486	-4.439
Totale passività finanziarie correnti	-25.265	-17.451
Posizione finanziaria corrente netta	-6.564	6.737
Crediti finanziari non correnti (*)	4.123	3.752
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	4.124	3.753
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-32.658	-38.628
Debiti v/Banche (***)	-16.788	-10.704
Altri debiti finanziari non correnti (****)	-2.951	-465
Passività finanziarie non correnti	-52.397	-49.797
Posizione finanziaria netta (*****)	-54.837	-39.307

(*) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti non performing acquistati da controparti terze; (**) Trattasi di strumenti finanziari Abitare Smart sottoscritti in passato, quote del fondo BGS Opportunity Fund I, quote di fondi mobiliari, titoli obbligazionari, note di cartolarizzazione e una polizza unit linked; (***) I Debiti v/Banche includono anche i mutui con garanzia ipotecaria iscritta su immobili; (****) Trattasi prevalentemente di passività finanziarie connesse alla contabilizzazione IFRS16 e a debiti contratti verso controparti terze; (*****) La posizione finanziaria 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";

³ Importo comprensivo di Euro 1,8 milioni attribuito ai terzi nel semestre posto a confronto.

⁴ Vedi nota precedente

Appare utile qui evidenziare come l'entità della posizione finanziaria netta 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 può essere 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 emesse dalla Capogruppo, quotate su Euronext Milan di Borsa Italiana nonché dei prestiti obbligazionari (**PO**), quotati su ExtraMOT Pro 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	31/12/2022	30/06/2023	Variazione %
Azioni Ordinarie	IT0003217335	EXM	0,708	0,698	-1,41%
PO Jumbo 2018-2024 6,25%	IT0005347171	Vienna	100	100	0,00%
PO 2021-26 5,5, %	IT0005436172	ExtraMOT Pro	96,65	98,73	2,15%
PO 2022-27 Twice step up	IT0005504821	Vienna	100	100	0,00%

7. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO

Nel corso del primo semestre dell'esercizio la capogruppo Borgosesia, come per il passato, ha essenzialmente limitato le proprie attività a quelle di gestione delle partecipazioni detenute nelle diverse società e di supporto finanziario a queste.

A fronte della prima la stessa non ha incassato dividendi e, della seconda, ha maturato interessi netti per 950 Euro mgl.

8. ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE, COLLEGATE E PARTECIPATE

Circa l'andamento fatto registrare dalle principali società controllate, collegate e partecipate, di seguito si riporta un breve commento per ciascuna di queste.

FIGERBIELLA

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

BORGOSESIA ALTERNATIVE

La società, alla quale sono per lo più riferiti investimenti in operazioni di cartolarizzazione, limita la propria attività alla gestione della propria tesoreria.

TRUST LIQUIDAZIONE COSMO SERI

Nato nell'ambito dell'Operazione "Cosmo Seri", il trust prosegue nel semestre l'attività di gestione del proprio patrimonio focalizzata in specie su quella di progettazione di un nuovo intervento immobiliare strumentale alla valorizzazione, pressoché integrale, delle residue aree di proprietà.

BORGOSESIA REAL ESTATE

Nel semestre la società, da un lato ed in ossequio al ruolo di sub holding del settore immobiliare del Gruppo, accresce ulteriormente il proprio portafoglio partecipazioni grazie all'acquisto di quelle in New HTM e Aga proseguendo al contempo nella tradizionale attività di "management Immobiliare" a supporto delle operazioni di cartolarizzazione e dei fondi alternativi promossi dal Gruppo nonché delle iniziative sviluppate da altre società dello stesso.

BGS SECURITIES

La società, che ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, nel semestre prosegue la propria attività in relazione alle operazioni NPL I, NPL II e Assetco.

BGS SECURITIES RE

La società, che ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di immobili ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, nel semestre avvia la prima operazione di cartolarizzazione sottoscritta integralmente da investitori terzi.

LIVING THE FUTURE

La società nel semestre addiavene alla sottoscrizione con la locale amministrazione comunale della apposita convenzione edilizia propedeutica alla valorizzazione di una importante area di proprietà sita in Lainate.

BGS REC

Nel semestre la società, attiva nel settore dell'acquisto e gestione di crediti *non performing*, nel rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo 115 TULPS e dal Decreto Ministeriale 53/2015, continua la propria attività di "*portfolio manager*" al servizio delle operazioni di cartolarizzazione realizzate dal Gruppo accrescendo i propri investimenti in titoli emessi nell'ambito di queste.

BORGOSESIA GESTIONI SGR

Nel semestre la società limita la propria attività alla sola gestione di BGS Opportunity Fund I - ossia del fondo immobiliare alternativo chiuso riservato a investitori qualificati dalla stessa promosso e gestito – al quale è riferita, attraverso la controllata Eden Villas S.r.l., la proprietà di un intervento residenziale in corso di realizzazione nel centro di Milano Marittima.

BORGOSESIA 1873 & PARTNERS

La società, frutto di una *partnership* paritetica con qualificati professionisti e destinata ad operare quale trust company, nel trascorso semestre è rimasta inattiva.

BGS CLUB SPAC

La special purpose acquisition company promossa dal Gruppo, nel semestre ed in conformità agli originari business plan, procede alla liquidazione di due dei programmi di investimento avviati in passato - ai cui rendimenti risultano collegati quelli di altrettante azioni "correlate" - proseguendo nella gestione del terzo.

ISLOFT

La società - costituita in forma di "società d'appoggio" ai sensi dell'art 7.1 della legge 130/1999 al solo fine di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'Operazione NPL I i beni immobili siti in Milano, Via Cosenz/Via Schiaffino – nel semestre ultima di fatto la commercializzazione delle residue unità accessorie ancora in portafoglio.

DORIA

Nell'attesa di poter dare concreto avvio, una volta acquisite le dovute autorizzazioni, al processo di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare rappresentato da un edificio sito in Roma EUR da demolirsi al fine di attuare un progetto di riqualificazione urbana a destinazione residenziale, la società nel semestre rimane ancora inattiva.

GREEN VILLAS

Nel semestre la società procede nella commercializzazione delle unità realizzate grazie ai lavori di restyling del prestigioso immobile di proprietà sito nel centro di Gardone Riviera, attività che la stessa conta di ultimare nel semestre in corso,

MI.BI. INVESTIMENTI

Nel semestre la società procede nell'avvio dei lavori di ultimazione di un immobile "cielo- terra" sito in Bergamo, Via Stelvio nonché in quella di commercializzazione delle diverse unità.

COBE

La società - costituita in forma di "società d'appoggio" ai sensi dell'art 7.1 della legge 130/1999 al solo fine di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'Operazione NPL II, i beni immobili a garanzia di crediti oggetto dell'operazione stessa ed acquisiti dai rispettivi debitori – nel semestre prosegue nella valorizzazione del proprio portafoglio che comprende la Tenuta di Petriolo, l'intervento di Cernobbio ed un piccolo immobile a destinazione industriale.

JDS IMMOBILIARE

Nel semestre la società formalizza il trasferimento delle ultime unità immobiliari in portafoglio, attività questa propedeutica al suo scioglimento.

BELVEDERE

Nel semestre la società prosegue le attività urbanistiche volte ad ottimizzare la valorizzazione di un immobile di proprietà sito in Gardone Riviera.

LUVINO

La società – a cui è riferita la proprietà di un'area edificabile in Luino – nel semestre prosegue nelle attività finalizzate all'ottimizzazione del progetto di valorizzazione della stessa.

TST

La società, a cui è riferita la proprietà di un compendio immobiliare sito in Milano, Via dei Transiti, nel semestre prosegue con regolarità nelle attività di commercializzazione dello stesso.

TINVEST

La società - titolare di un intervento immobiliare in Tremosine, comune sulle sponde del lago di Garda – nel semestre continua le attività preliminari al riavvio dei lavori di ultimazione dello stesso.

ALFA PARK

La società nel semestre limita la propria attività, di fatto, alla gestione del proprio unico asset ossia la partecipazione totalitaria in Alfa 4 S.r.l.

ALFA 4

La società, nel semestre, prosegue nelle attività volte alla valorizzazione, nello stato di fatto, della proprietà superficiaria di un lotto di terreno sito in Valmontone – dalla estensione complessiva di circa 500.000 metri quadrati ed adiacente al Valmontone Outlet e al Parco divertimenti Magic Land - su cui risultano sviluppabili immobili a destinazione ricettiva e commerciale, rispettivamente, per circa 24.000 e 18.000 mq.

CONSULTINVEST LOANS SPV

La società – frutto dalla joint venture paritetica col Gruppo Consultinvest e che si pone per scopo esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130 – nel semestre prosegue nella gestione della prima operazione di cartolarizzazione avviata, convenzionalmente denominata *Consultinvest Notes*, e ciò nell'ambito di un programma "multi comparto".

CONSULTINVEST RE SPV

La società – del pari frutto della richiamata joint venture col Gruppo Consultinvest – nel semestre è rimasta inattiva.

BGS MANAGEMENT

Costituita, ancora nell'alveo della partnership col Gruppo Consultinvest, allo scopo di prestare servizi a supporto delle operazioni di cartolarizzazione realizzate dalle società "veicolo" detenute pariteticamente con questo nonché dei fondi promossi da Borgosesia Gestioni SGR, la società nel semestre è rimasta inattiva.

GREEN SOLUZIONI IMMOBILIARI

La società, la cui partecipazione è stata acquisita nell'ambito della joint venture siglata col Gruppo Frascari, ed alla quale è riferito un intervento a destinazione residenziale in Bologna, Via Scandellara, nel semestre prosegue nella realizzazione dei primi due lotti di intervento registrando un buon andamento della relativa attività di commercializzazione.

I GIARDINI DELLA COLOMBERA

La società, acquisita in sede di attuazione di un processo di ristrutturazione finanziaria della precedente proprietà e ciò anche in virtù dei crediti verso questa rilevati prosegue nella gestione – attuata indirettamente mediante la locazione di singoli rami aziendali – del Colombera Golf Club & Resort, centro sportivo polifunzionale comprendente un campo da golf ed un maneggio a corredo del quale risultano essere un albergo ed un ristorante.

COLOMBERA 4.0

La società, costituita sul finire del precedente esercizio al fine di assumere in locazione il ramo aziendale “golf” di proprietà della I Giardini della Colombera, nel corso del semestre registra il buon riscontro nella sua prima “campagna abbonamenti”.

KIARA

Nel corso del semestre proseguono le attività funzionali alla valorizzazione del patrimonio della società a cui è riferita la proprietaria di un compendio immobiliare sito in Camposanto (Modena) in corso di ultimazione.

LE CAVIERE ELBA ISLAND RESORT

La società – proprietaria di una residenza turistica alberghiera formata da 14 ville in corso di realizzazione all’Isola d’Elba – nel semestre prosegue con regolarità nei lavori di ultimazione del complesso e di commercializzazione delle singole unità.

LE CAVIERE GEST

La società, acquisita contestualmente a quella precedentemente commentata, è esclusivamente destinata alla futura gestione “turistica” dell’intervento di questa.

NEW LAKE

La società nel semestre, previo scorporo della attività cantieristica a favore di Newco Lake, procede alla dismissione della stessa attraverso la cessione della partecipazione nella conferitaria e si appresta quindi a focalizzare il proprio business sulla valorizzazione del residuo patrimonio immobiliare.

NEW HTM SRL

Alla società, acquistata alla fine del semestre, è riferita la proprietà nonché la gestione della Hybrid Tower Mestre.

AGA

Acquisita del pari alla fine del semestre, alla società è riferita la titolarità di un contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto un centro commerciale di Vertemate concesso in locazione a terzi.

COMO 11

La società nel semestre prosegue nell’attività di commercializzazione delle residue sei unità immobiliari, interamente arredate, ubicate nel più ampio complesso rilevato in passato e sito nell’omonimo corso meneghino.

4F

Nel semestre la società prosegue nelle attività volte alla valorizzazione di una vasta area, sita in Carimate, che la stessa intende realizzare facendo ricorso ad una innovativa tecnica costruttiva, basata sull’assemblaggio in loco di componenti prodotti industrialmente, in grado di assicurare elevate performance in termini di risparmio energetico e tutela dell’ambiente.

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 30.06.23
Società oggetto di Perizia	Borgosesia S.p.A. e sue controllate
Immobili periziatati	Immobili siti in Italia (detenuti direttamente o attraverso le società partecipate)
Criteri di valutazione	DCF e 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, da ultimo, il 30 giugno 2021.

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.

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 peraltro 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 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

Il Gruppo intrattiene 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 è parte l'amministratore delegato della Capogruppo. 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 di esecuzione.

Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse

Nonostante il Gruppo si sia dotato 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 degli organi amministrativi 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 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 il Gruppo svolge un'attività ampiamente condizionata dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti applicabili in materia, quali quelle contenute nella Legge Fallimentare (ora "Codice della Crisi"), eventuali modifiche o evoluzioni del quadro

normativo e/o regolamentare di riferimento potrebbero condizionarne i risultati economici.

Inoltre non vi è certezza che il Gruppo sia in grado di recepire e/o di adeguarsi tempestivamente ad eventuali disposizioni modificative 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 del Gruppo e/o del management in eventuali procedimenti giudiziari e contenziosi connessi al target di investimento. Ancorché il Gruppo si concentri su situazioni già confluite in ambito concorsuale – e, quindi, assoggettate, a seconda dei casi, al controllo dell'autorità giudiziaria o di una pubblica autorità – o comunque normalmente adotti le cautele previste in materia dalla vigente normativa (facendo ad esempio precedere l'acquisto di immobili dai diversi debitori dall'asseverazione, quantomeno, di un piano di risanamento ai sensi dell'articolo 67 della Legge Fallimentare o, ora, articolo 56 del Codice della Crisi) 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 connessi alla valutazione dei crediti finanziari e degli immobili

In conformità ai principi contabili di riferimento la Società ed il Gruppo procedono alla valutazione del portafoglio immobiliare, di quello partecipazioni e dei crediti non *performing* acquistati da terzi anche sulla base del loro fair value. Ancorché il relativo processo miri a contenere elementi di soggettività – risultando per lo più basato sulle stime rassegnate da esperti indipendenti – non può essere escluso che in esercizi successivi alla loro iscrizione, detti fair value non debbano essere oggetto di rivalutazione *in peius* con effetti negativi sui risultati di questi.

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, quanto a quelli più significativi:

- A. Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. risulta essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzata da Banca del Fucino S.p.A. - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno

asseritamente 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 nulla avesse eccepito 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. Con sentenza del Tribunale di Roma, le richieste di ambo parte sono state rigettate ed attualmente sono pendenti i termini per l'appello della stessa. Al riguardo 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, il 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. Dato atto che sulla base dell'esito del giudizio di primo grado non risultano stanziate somme a copertura di eventuali oneri connessi al contenzioso in rassegna si evidenzia comunque come nella non creduta ipotesi di soccombenza nell'eventuale giudizio di appello, sulla base degli accordi al tempo raggiunti col Gruppo Consultinvest all'atto della cessione a questo della partecipazione paritetica nella SGR, il relativo onere graverebbe integralmente sul Gruppo.

- B.** CdR Funding S.r.l. (incorporata poi in Borgosesia Real Estate) 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 e la Corte di Giustizia di primo grado di Biella, in accoglimento parziale delle tesi difensive, ha ridotto del 50% le sanzioni irrogate. La società ha appellato la sentenza presso la Corte di Giustizia di secondo grado che, lo scorso 14 settembre, ha confermato la sentenza di primo grado ed a fronte di ciò permane iscritto in bilancio un fondo rischi di Euro 77 migliaia, stanziato a carico di precedenti esercizi.

- C.** Alfa Park S.r.l. risulta destinataria di due distinti avvisi di accertamento fatti notificare dall'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, con i quali, per l'esercizio di imposta 2015, viene disconosciuta, ai fini IRES e IRAP, la detrazione di costi per Euro 56 migliaia e dell'IVA assolta su questi per Euro 12 migliaia, nonché irrogate sanzioni per Euro 43 migliaia. La Corte di Giustizia di primo grado, con sentenza depositata il 24 maggio 2022 ha accolto parzialmente i ricorsi annullando l'accertamento ai soli fini delle imposte dirette. La società ha provveduto ad appellare la sentenza in Corte di Giustizia di Secondo grado e richiesto l'adesione all'istituto della definizione agevolata delle liti pendenti introdotto dalla Legge di Bilancio 2023 accantonando a tale titolo la somma di circa 19 mila euro.
- D.** Isloft S.r.l. risulta destinataria di un avviso di liquidazione di imposta di registro - richiesta dall'Ufficio in misura proporzionale in luogo di quella fissa - sull'accollo di passività ricomprese nella sentenza di omologazione del concordato fallimentare Switch & Data. La richiesta ammonta ad Euro 69 migliaia ed avverso tale avviso è stato presentato rituale ricorso alla Corte di Giustizia di primo grado, Nell'attesa che venga fissata udienza di discussione non si è proceduto ad alcun accantonamento ritenendo infondata la richiesta.
- E.** Il 27 aprile scorso Borgosesia S.p.A. quale socio dell'estinta Dimore Evolute impugnava tre distinti avvisi di accertamento Imu/Tasi fatti notificare dal Comune di Milano al fine di rettificare, per Euro 2.305.890, la base imponibile di un terreno rilevato in passato nell'ambito di una procedura concorsuale.

La richiesta del conseguente maggior tributo e di sanzioni in ragione di Euro 57 migliaia ai fini Imu e di Euro 2 migliaia ai fini Tasi viene ritenuta illegittima poiché non tiene conto delle stime rassegnate nell'ambito della predetta procedura concorsuale e, a ragione di ciò, non si è proceduto ad effettuare alcun accantonamento al fondo rischi.

- F. Nei confronti di Borgosesia Real Estate risulta promossa una causa volta all'accertamento dell'intervenuta usucapione, a favore di un imprenditore agricolo, della piccola porzione di un terreno sito in Saronno. La società convenuta ritiene infondata la pretesa ma ciò non di meno si ritiene che il valore di iscrizione in bilancio dell'asset interessato già rifletta gli effetti che potrebbero essere indotti sullo stesso in ipotesi di accoglimento della domanda giudiziale.

Rischi connessi al conflitto tra Russia e Ucraina

Lo scenario nazionale ed internazionale è caratterizzato dalle possibili evoluzioni del contesto economico di riferimento conseguenti al conflitto tra Russia e Ucraina. Tale circostanza, straordinaria per natura ed estensione, ha ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e ha creato un contesto di generale insicurezza, la cui evoluzione non risulta prevedibile. Gli effetti di questo fenomeno sul bilancio, non a pieno oggi determinabili, generano un maggior grado di incertezza per quanto attiene alle stime contabili, alle misurazioni di *fair value*, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità, e pertanto è possibile che nei prossimi esercizi, al concretizzarsi di risultati diversi rispetto alle stime oggi effettuate, si possano rendere necessarie rettifiche ai valori, in specie, delle attività immobiliari oggetto di valutazione. Tali aspetti sono peraltro oggetto di costante monitoraggio da parte degli amministratori.

Rischi connessi al rialzo dei tassi

L'attuale contesto macroeconomico è caratterizzato da un forte rialzo dei tassi di interesse. Ancorché l'esposizione del Gruppo sia in maniera significativa regolata a tassi fissi (al 30 giugno scorso, il 66% circa di quella totale), nuovi eventuali rialzi e/o il permanere di tale situazione per un lungo periodo potrebbe condizionare la profitabilità delle singole operazioni di investimento od incidere negativamente sulla propensione all'acquisto di nuove unità immobiliari con negative ricadute sulla redditività complessiva.

13. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni perfezionate nel semestre con parti correlate, su base consolidata, sono desumibili dal prospetto di seguito riportato. Tali transazioni sono state effettuate a valori di mercato.

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Titoli detenuti per la negoziazione	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi da vendite immobiliari
Euthalia Sas	0	0	0	0	0
Schiffer Davide	0	0	0	37	0
Girardi Mauro	0	1	0	178	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	6	0	379	0
Advance SIM Spa	0	7	0	0	0
Consorzio Valmontone	0	0	0	0	0
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	50	0	68	0
Green Soluzioni Immobiliari S.r.l.	0	0	0	0	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	0	302	0	0	0
Faroni Maurizio	0	0	0	6	0
Franceschi Giorgio	0	0	0	5	0
Toniolo Ketty	0	0	0	2	0
Zanoni Manuela	0	0	0	2	0
Pedrini Stefano	0	0	0	1	0
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	0	0	2	0
Pasquali Francesca	0	0	0	2	0
Forno Ivonne	0	0	0	2	0
Ferrari Davide	0	0	0	4	0
De Miranda Roberto	0	0	0	1	0
Bisioli Aldo	0	0	0	6	0
Marelli Silvia	0	0	0	4	0
Flamingo Irene	0	0	0	4	0
Totale parti correlate	0	366	0	702	0
Total complessivo	16.547	6.940	3.206	15.013	11.328
%	0%	5%	0%	5%	0%

	Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	Costi per servizi	Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	Proventi finanziari	oneri finanziari
Euthalia Sas	0	1	0	0	0
Schiffer Davide	0	187	0	0	0
Girardi Mauro	0	135	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	170	0	0	0
Advance SIM Spa	1	0	0	0	0
Consorzio Valmontone	0	1	0	0	0
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	0	-147	0	0
Green Soluzioni Immobiliari S.r.l.	0	0	0	11	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	0	0	0	0	0
Faroni Maurizio	0	7	0	0	0
Franceschi Giorgio	0	5	0	0	0
Toniolo Ketty	0	2	0	0	0
Zanoni Manuela	0	2	0	0	0
Pedrini Stefano	0	1	0	0	0
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	2	0	0	0
Pasquali Francesca	0	2	0	0	0
Forno Ivonne	0	2	0	0	0
Ferrari Davide	0	4	0	0	0
De Miranda Roberto	0	1	0	0	0
Bisioli Aldo	0	6	0	0	0
Marelli Silvia	0	4	0	0	0
Flamingo Irene	0	4	0	0	0
Totale parti correlate	1	536	-147	11	0
Totale complessivo	66	5.172	-373	57	-2.518
%	2%	10%	40%	19%	0%

Con riferimento a quanto precede si evidenzia come:

- nel semestre non sia stato rassegnato dal Comitato Parti Correlate alcun parere;
- in conformità al parere reso in passato dal Comitato Parti Correlate il Gruppo nel semestre si sia avvalso delle prestazioni di consulenza rese dallo Studio Girardi & Tua a fronte di un costo di Euro 170 migliaia.

14. PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 30.06.23 AI SENSI DELL'ART. 38.2 DEL D.LGS N. 127/91

Società controllate consolidate con il metodo integrale

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BGS REC S.R.L.	ITALIA	92.590	€	BORGOSESIA SPA	100
FIGERBIELLA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSESIA SPA	100
BGS SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BGS SECURITIES RE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA ALTERNATIVE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	ITALIA	5.000.000	€	BORGOSESIA SPA	100
DIMORE EVOLUTE CERTOSA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
DORIA S.R.L.	ITALIA	19.822	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	50,45
				BGS CLUB SPAC S.P.A.	49,55
GREEN VILLAS S.R.L.	ITALIA	17.053	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
ISLOFT S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
COBE S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
JDS IMMOBILIARE S.R.L.	ITALIA	50.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	51
				BGS CLUB SPAC S.P.A.	49
BGS CLUB SPAC S.P.A.	ITALIA	268.400	€	BORGOSESIA SPA	0,79
				BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	57,70
MI.BI. INVESTIMENTI S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	1.750.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TST S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
ALFA PARK S.R.L.	ITALIA	870.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
BELVEDERE S.R.L.	ITALIA	10	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TINVEST S.R.L.	ITALIA	250.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LUVINO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100

4F SRL	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	51
NEW LAKE SRL	ITALIA	23000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
I GIARDINI DELLA COLOMERA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
COMO 11 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
KIARA S.R.L.	ITALIA	12.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
COLOMBERA 4.0 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	I GIARDINI DELLA COLOMBERA S.R.L.	100
ALFA 4 S.R.L.	ITALIA	100.000	€	ALFA PARK S.R.L.	100
				NEW LAKE S.R.L.	87
NEW HTM S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	13
AGA S.R.L.	ITALIA	15.837	€	NEW HTM S.R.L.	100

Società partecipate valutate con il metodo del patrimonio netto

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BORGOSESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSESIA SPA	50
BORGOSESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	50
BGS MANAGEMENT S.R.L.	ITALIA	20.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
CONSULTINVEST LOANS SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA ALTERNATIVE S.R.L.	50
CONSULTINVEST RE SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
IMMOBILIARE FOSCOLO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100

Partecipazioni in altre imprese

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
GREEN SOLUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.	ITALIA	159.996	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	78,52
LE CAVIERE ELBA ISLAND RESORT S.R.L.	ITALIA	1.713.835	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	32,25
LE CAVIERE GEST S.R.L.	ITALIA	15.000	€	LE CAVIERE ELBA ISLAND RESORT S.R.L.	18,26
				BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	5

15. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO

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

- ❖ In data **13 luglio** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il riassetto delle partecipazioni in società del settore *alternative* prevedendo che le stesse vengano fatte tutte confluire in BGS Alternative che quindi, al pari di Borgosesia Real Estate per quello immobiliare, assumerà il ruolo di sub holding del settore. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di cooptare nel Comitato Esecutivo l'Ing. Stefano Pedrini e ha contemporaneamente integrato il Comitato Nomine con la presenza del Dott. Roberto De Miranda e della Dott.ssa Francesca Pasquali (Consigliere Indipendente). Infine, nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto del rafforzamento della posizione del socio ISA che ha raggiunto un accordo – subordinato al nulla osta delle Autorità di Vigilanza – in ordine al trasferimento della partecipazione detenuta da DDM in Borgosesia (pari al 5% del capitale) ed in tale contesto – a favore della stessa ISA e di altri investitori – di tutte le note sottoscritte nell'ambito della cartolarizzazione AssetCO. (pari a nominali Euro 6.000.250). In questo quadro Borgosesia Spa ha aderito alla richiesta di DDM di risoluzione anticipata dell'accordo di coinvestimento a suo tempo stipulato, contando su ulteriori opportunità di sviluppo con l'azionista di riferimento nel campo degli investimenti in assets alternativi e potendo perseguire nuove ulteriori collaborazioni con altri operatori di mercato.;
- ❖ In data **29 agosto** Modefinance, agenzia italiana di rating registrata presso l'ESMA - l'Autorità di vigilanza europea degli strumenti finanziari e dei mercati - in sede di revisione del rating pubblico al merito creditizio di Borgosesia S.p.A. ai sensi del regolamento europeo 1060/2009, ha confermato lo stesso al livello A3-

16. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla data della presente relazione gli Amministratori ritengono che l'andamento della gestione per l'esercizio in corso, pur potendo risentire degli effetti indotti dall'attuale contesto macro-economico, possa permettere il conseguimento di un risultato positivo in linea con le previsioni formulate nel Business Plan 2021-26.

Milano, 29 settembre 2023

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



PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE E NOTA INTEGRATIVA

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVO (in migliaia di euro)	Note	30.06.2023	di cui parti correlate	31.12.2022	di cui parti correlate
Avviamento e immobilizzazioni		175		179	
Immateriali					
Immobilizzazioni materiali e diritti d'uso		1.649		780	
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		683		586	
Partecipazioni in altre imprese		15.208	15.208	15.141	15.141
Investimenti immobiliari		89.277		74.549	
Iniziative immobiliari		17.125		21.840	
Crediti finanziari		16.547		16.348	
Imposte anticipate nette		3.055		3.734	
Crediti commerciali e altri crediti		6.941	366	6.342	1.540
Titoli detenuti per la negoziazione		3.206	0	3.926	484
Disponibilità liquide		3.071		7.666	
TOTALE ATTIVO		156.935	17.293	151.091	17.165
PASSIVO (in migliaia di euro)		30.06.2022 3	di cui parti correlate	31.12.2022	di cui parti correlate
Capitale sociale		9.896		9.896	
Riserve		24.505		25.802	
Utili cumulati		14.170		7.345	
Utile del periodo		2.802		7.009	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		51.373	0	50.052	0
Patrimonio netto di terzi		12.085		12.930	
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO		63.458	0	62.982	0
PASSIVITA'		93.477	702	88.108	1.037
Fondi per rischi e oneri		802		811	
Prestiti obbligazionari		41.165		38.628	
Debiti verso banche		30.060		23.716	
Debiti finanziari		6.437		4.905	
Debiti commerciali e altri debiti		15.013	702	20.049	1.037
Titoli cartolarizzazione		0		-	
TOTALE PASSIVO		156.935	702	151.091	1.037

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	1° Semestre 2023	<i>di cui</i> <i>parti</i> <i>correlate</i>	1° Semestre 2022	<i>di cui</i> <i>parti</i> <i>correlate</i>
Ricavi da vendite immobiliari	11.207		7.568	1.035
Ricavi da investimenti immobiliari	274		73	
Ricavi da servizi di management immobiliare	0		60	
Costi per acquisto di beni	(296)		(584)	
Variazione delle rimanenze	(6.747)		(3.828)	
Costi per servizi di ristrutturazione / costi per servizi industriali	(4.356)		(3.539)	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per ripossesso immobiliare	1.709		1.412	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(152)	(147)	2.000	
Altri proventi immobiliari	591		772	
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	5.734		5.105	
Margine lordo delle attività Real Estate (a)	7.964		9.040	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per collection	436		327	
Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	66	1	53	1
Costi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	(52)		(39)	
Margine lordo delle attività Alternative (b)	450		342	
Margine lordo delle attività operative	8.414		9.382	
Costi per servizi	(965)	(536)	(1.016)	(436)
Costi per il personale	(596)		(411)	
Altri costi operativi	(296)		(332)	
Ammortamenti e svalutazioni	(345)		(160)	
Accantonamenti a fondi rischi	(20)		(150)	
Risultato operativo	6.192		7.314	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(94)		(155)	
Proventi finanziari	57	11	114	
Oneri finanziari	(2.645)		(2.172)	
Risultato ante imposte	3.510		5.101	
Imposte sul reddito	(292)		(301)	
Utile del periodo	3.218		4.800	
di cui				
Utile del periodo attribuibile al gruppo	2.802		3.041	
Utile del periodo attribuibile a terzi	416		1.759	
Totale altre componenti del risultato complessivo al netto dell'effetto fiscale	-		-	
Utile complessivo del periodo	3.218		4.800	

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>(in migliaia di Euro)</i>	CAPITALE SOCIALE	RISERVE	UTILI (PERDITE) CUMULATE	UTILI DEL PERIODO	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	ATTRIBUIBILE A INTERESSENZE DI TERZI	PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO
SALDO AL 31.12.2021	9.896	22.623	554	7.080	40.153	13.049	53.202
Destinazione risultato		289	6.791	(7.080)	-	-	-
Distribuzione dividendi			(1.043)		(1.043)	-	(1.043)
Assegnazione azioni proprie		2.980			2.980	-	2.980
Variazione Area di consolidamento		953			953	(1.267)	(314)
Altre variazioni					-		-
Risultato netto				7.009	7.009	1.147	8.157
SALDO AL 31.12.2022	9.896	25.802	7.345	7.009	50.052	12.930	62.982
Destinazione risultato		184	6.825	(7.009)	-	-	-
Distribuzione dividendi			(1.145)		(1.145)	-	(1.145)
Variazione interessenze di terzi		-			-	(1.261)	(1.261)
Altre variazioni			(336)		(336)		(336)
Risultato netto				2.802	2.802	416	3.218
SALDO AL 30.06.2023	9.896	24.505	14.170	2.802	51.373	12.085	63.458

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di euro)	1° semestre 2023	2022
GESTIONE OPERATIVA		
Risultato del periodo	3.218	8.157
Ammortamento, accantonamenti e svalutazioni	365	722
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	152	(6.809)
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	(5.734)	(1.887)
Proventi/(oneri) derivanti da crediti finanziari	(2.145)	(1.675)
Altre variazioni non monetarie	40	(359)
Variazione imposte differite/anticipate	679	(1.742)
Variazione del capitale circolante	967	20.070
- Variazione del portafoglio immobiliare	4.846	374
- Variazione dei crediti finanziari	1.756	9.874
- Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	(598)	1.879
- Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	(5.036)	7.943
Cash Flow dall'attività operativa	(2.459)	16.478
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(4)	7
Investimenti in immobilizzazioni Materiali	(1.016)	(240)
Investimenti in crediti finanziari	-	(7.453)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(9.125)	(11.944)
Investimenti in partecipazioni e titoli	184	(8.450)
Cash Flow dall'attività di investimento	(9.961)	(28.081)
Variazione Prestiti Obbligazionari	2.690	417
Nuovi finanziamenti bancari	6.364	15.354
Emissioni di titoli	-	(11.041)
Dividendi distribuiti	(1.145)	(1.043)
Altre variazioni	(85)	3.347
Cash Flow dall'attività di finanziamento	7.824	7.035
 <hr/>		
Flusso di cassa netto del periodo	(4.595)	(4.568)
Disponibilità liquide nette iniziali	7.666	12.234
Disponibilità liquide nette finali	3.071	7.666

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

1. Informazioni generali

Il Gruppo Borgosesia fa capo a Borgosesia S.p.A., ente giuridico organizzato secondo l'ordinamento della Repubblica Italiana. Per i dettagli circa la struttura del Gruppo, si rimanda al capitolo 2 della Relazione sulla Gestione.

Borgosesia S.p.A. (di seguito, anche "BGS", "Società" o "Capogruppo"), nella sua qualità di holding di partecipazioni, ed il gruppo a questa facente capo (di seguito, anche il "Gruppo", il "Gruppo Borgosesia" o il "Gruppo BGS"), hanno adottato un modello di business incentrato sulla rigenerazione di valore – prevalentemente di natura immobiliare - nell'ambito di special situation – ossia di situazioni di crisi, aziendale e non, anche confluente in procedure di liquidazione giudiziale.

2. Struttura e contenuto del bilancio consolidato

2.1 Premessa

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato redatto ai sensi dell'art. 154-ter del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modifiche e integrazioni e recepisce, in quanto situazione semestrale, il disposto dello IAS 34 "Bilanci Intermedi". Tale bilancio è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards - IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 29 settembre 2023 ha autorizzato la pubblicazione del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato che è assoggettato a revisione contabile limitata da parte di Deloitte & Touche S.p.A. in base all'incarico ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 7 aprile 2020, che ha durata di nove esercizi (2019-2027).

2.2 Principi di nuova applicazione

Nella redazione di tale bilancio semestrale abbreviato i principi contabili, i criteri di valutazione e i criteri di consolidamento applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio consolidato 2022 cui si rimanda.

Nel periodo sono stati adottati alcuni emendamenti agli IFRS. Si segnala in particolare l'emendamento riguardante lo IAS 12 "Imposte sul reddito" che chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Nello specifico, a seconda della normativa fiscale applicabile, in tali operazioni possono emergere differenze temporanee imponibili e deducibili uguali al momento della rilevazione iniziale dell'attività e della passività. L'emendamento chiarisce che l'esenzione dallo stanziamiento delle imposte differite attive e passive prevista dai paragrafi 15 e 24 dello IAS 12 non si applica a tali differenze temporanee per cui è necessario rilevare a valori lordi qualsiasi passività e attività fiscale differita che ne deriva.

2.3 Schemi di bilancio adottati dal Gruppo

Borgosesia, prendendo spunto dai numerosi progetti dello IASB in tema di "Effective Communication", adotta da fine 2021 una modalità di esposizione che rende la comunicazione di bilancio più rilevante ed efficace tenendo in considerazione la

materialità dell'informazione e le aspettative dei suoi Stakeholders. Con tale finalità le note al bilancio, in continuità con gli esercizi precedenti, sono suddivise in capitoli per argomenti omogenei anziché per linee di bilancio.

Il bilancio consolidato semestrale è stato redatto nella prospettiva della continuità aziendale

Gli schemi di bilancio e i dati inseriti nelle note esplicative sono tutti espressi in migliaia di Euro, se non diversamente indicato.

2.4 Principali variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2022

Le principali variazioni dell'area di consolidamento intervenute nel periodo hanno riguardato l'acquisizione di una partecipazione totalitaria in New HTM S.r.l. e AGA S.r.l., la cessione della partecipazione in Canuel S.r.l.

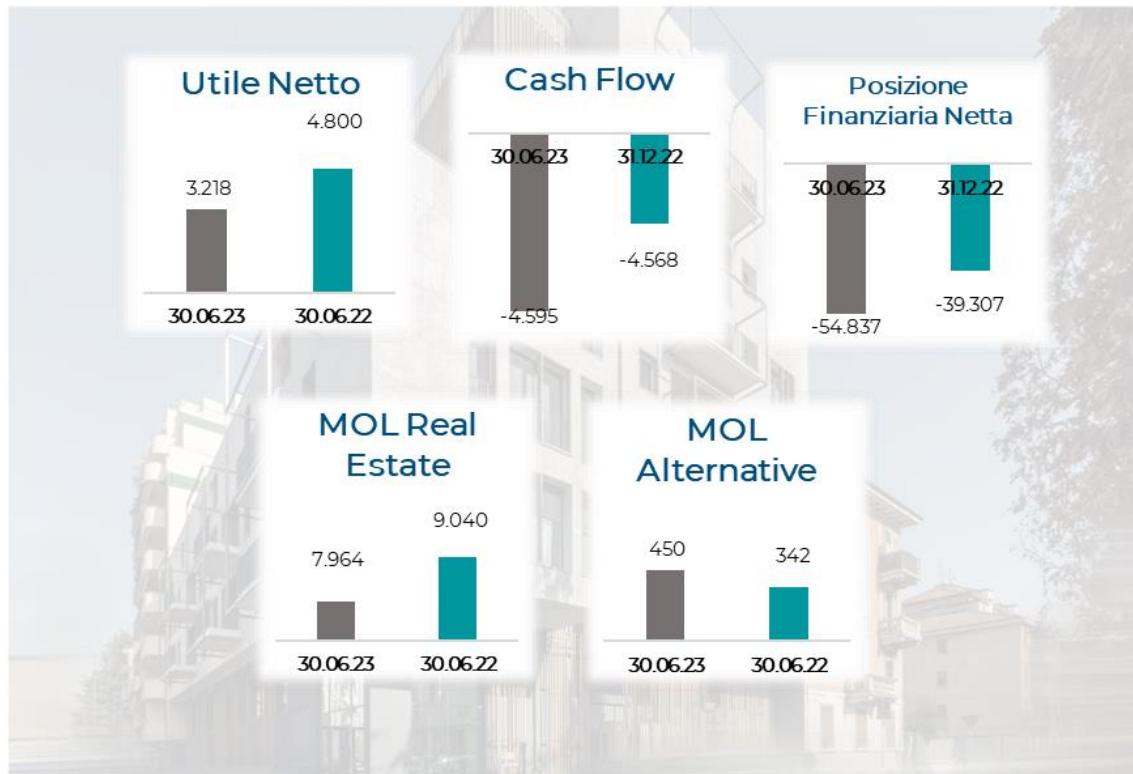
Per maggiori informazioni e dettagli relativi alle sopracitate operazioni, si rimanda alla relazione sulla gestione al paragrafo "Condizioni operative e sviluppo dell'attività".

3. Utilizzo di valori stimati

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 e le note illustrate hanno richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività sia nella valutazione delle passività potenziali. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio. In generale l'utilizzo di stime è particolarmente rilevante per la valutazione degli investimenti immobiliari e dei crediti non performing.

4. Performance

4.1 Highlights



4.2 Investimenti immobiliari e principali eventi occorsi nell'esercizio

Circa gli accadimenti societari interessanti il Gruppo nel corso del semestre si segnala quanto segue.

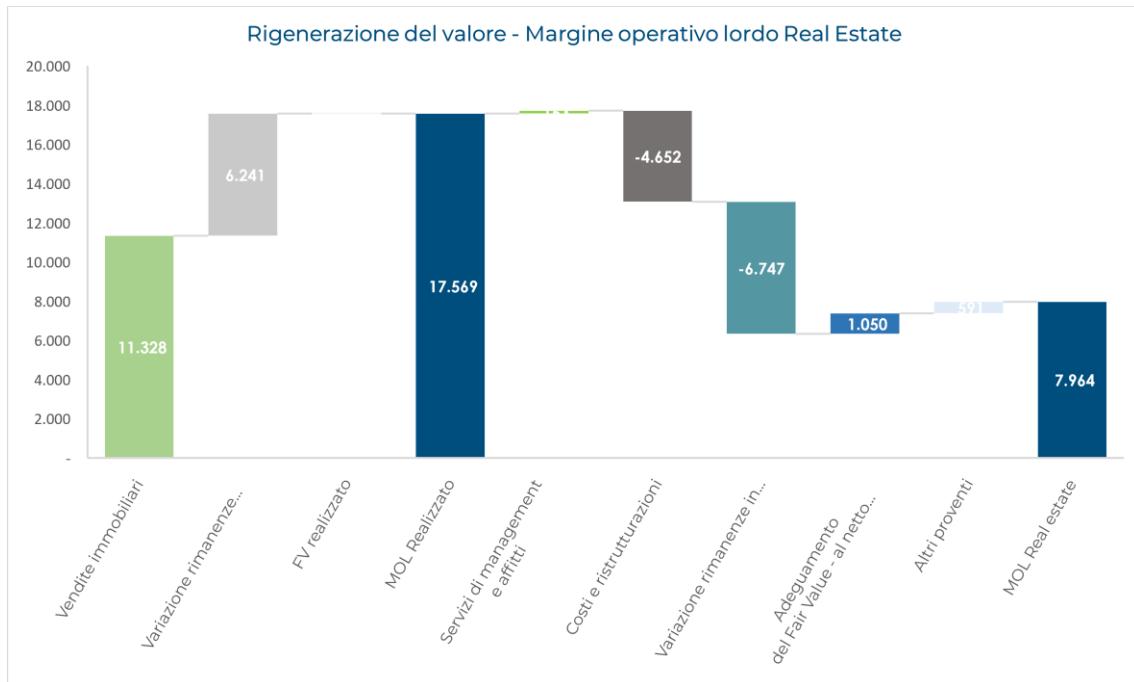
- ⦿ In data **28 febbraio 2023** sono state sottoscritte e liberate nuove obbligazioni facenti parte del prestito senior, non garantito, non convertibile e non subordinato della durata di 5 anni denominato "Borgosesia 2022-2027 Tasso Fisso Twices Step Up" per Euro 2.175 migliaia.
- ⦿ In data **10 marzo 2023** AZ Partecipazioni S.r.l. risulta avere integralmente azzerato la partecipazione al capitale della Società mentre hanno comunicato l'acquisizione di una partecipazione rilevante al capitale della stessa, nell'ordine (i) Carlo Tassara S.p.a. (5,00%) e (ii) Prof. Francesco Brioschi, anche attraverso Sofia Holding S.r.l. (7,43%).
- ⦿ In data **30 marzo 2023** Dama S.r.l. ha raggiunto con l'Istituto Atesino di Sviluppo – ISA – un accordo per la vendita di tutte le azioni detenute in Borgosesia e pari al 19,685% del relativo capitale a cui è stata data poi puntuale esecuzione
- ⦿ in data **6 aprile 2023** la maggioranza degli amministratori in carica, in dipendenza delle modifiche intervenute nell'azionariato della Società, ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto dall'approvazione del bilancio 2022;
- ⦿ In data **23 maggio 2023** l'Assemblea degli Azionisti ha provveduto al rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

4.3 Margine lordo delle attività operative

Il margine lordo delle attività operative ammonta a Euro 8.414 migliaia (Euro 9.382 migliaia nel primo semestre 2022) ed è suddiviso tra

- Margine lordo delle attività operative Real Estate per Euro 7.964 migliaia (Euro 9.040 migliaia al 30.06.2022) comprensivo dell'importo di Euro 5,7 milioni per l'adeguamento al *fair value* delle attività immobiliari;
- Margine lordo delle attività operative Alternative per Euro 450 mila (Euro 342 mila al 30.06.2022)

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica della generazione del valore del business Real Estate:



4.3.1 Ricavi Real Estate

	1° semestre 2023	%	1° semestre 2022	%
Ricavi da vendite immobiliari	11.207	98,66%	7.568	99,04%
Ricavi da investimenti immobiliari	274	1,34%	73	0,96%
Ricavi da servizi di management immobiliare	-	0,00%	60	0,00%
TOTALE	11.481	100,00%	7.701	100,00%

I ricavi dell'esercizio, per la più parte, conseguono alla dismissione di unità immobiliari nell'ambito di operazioni di investimento realizzate in passato.

4.3.2 Altri proventi immobiliari

	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Allineamenti crediti / debiti	24	372
Sopravvenienze attive industriali	88	400
Plusvalenze cessione partecipazioni	479	0
TOTALE	591	772

La voce è sostanzialmente relativa alla plusvalenza realizzata a fronte della cessione della partecipazione “NewCo Lake S.r.l.” avvenuta in data 29 giugno 2023 nell’ambito dell’operazione “HTM” come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione cui si rimanda.

4.3.3 Costi (diretti) Real Estate

	1° Semestre 2023	1° Semestre 2022
Costi per acquisto di beni	296	584
Variazione delle rimanenze	6.747	3.828
Costi per servizi industriali	4.356	3.539
TOTALE	11.399	7.951

4.4 Utile netto e utile per azione

4.4.1 Dal margine all’utile netto di Gruppo

Oltre a quelli “diretti” in precedenza esposti, il Gruppo ha sostenuto costi operativi “generali” per Euro 1.857 migliaia al 30.06.2023 (Euro 1.759 migliaia al 30.06.2022).

4.4.1.1 Costi per servizi

	1° Semestre 2023	1° Semestre 2022
Costi per servizi di struttura	894	927
- <i>di cui verso parti correlate</i>	<i>536</i>	<i>435</i>
Costi per godimento di terzi	71	89
- <i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
TOTALE	965	1.016

4.4.1.2 Costi del personale

	1° Semestre 2023	1° Semestre 2022
Stipendi	596	411
TOTALE	596	411

L’incremento del costo per il personale è strettamente correlato alle variazioni intervenute nell’organico del Gruppo.

4.4.1.3 Altri costi operativi

	1° Semestre 2023	1° Semestre 2022
Bolli, tributi e imposte varie	159	57
Sopravvenienze e insussistenze passive	22	187
Altri oneri diversi	115	88
TOTALE	296	332

4.4.1.4 Gestione finanziaria

La gestione finanziaria ha per contro generato proventi per Euro 57 migliaia (Euro 114 nel primo semestre 2022) e oneri per Euro 2.645 migliaia (Euro 2.172 migliaia nel primo semestre 2022). Inoltre, si registrano rettifiche di valore di partecipazione e titoli negativi per Euro 94 migliaia (negativi per Euro 155 migliaia nel primo semestre 2022). Si rimanda al capitolo **12 Indebitamento finanziario**

Dopo aver incluso i Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per ripossesso immobiliare e per collection, le Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli, gli Altri proventi immobiliari e l'Adeguamento al fair value delle attività immobiliari – tutti infra commentati – nonché le imposte sul reddito (Euro 292 migliaia; si veda il capitolo **13. Fiscalità**), l'Utile del semestre assomma a Euro 3.218 migliaia (Euro 4.800 migliaia nel primo semestre 2022), di cui di spettanza del Gruppo per Euro 2.802 migliaia (Euro 3.041 migliaia nel semestre a confronto) e di spettanza terzi per Euro 416 migliaia (Euro 1.759 migliaia nel primo semestre 2022).

4.4.2 Utile per azione

L'utile base per azione è stato calcolato su tutte le azioni emesse al 30 giugno 2023.

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.- Giu. 2023	Gen.- Giu. 2022
Risultato netto di gruppo	2.802.025	3.040.510
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	<i>6.098.374</i>	<i>7.159.025</i>
Utile/(perdita) spettante agli azionisti ordinari	2.802.025	7.079.556
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	<i>6.098.374</i>	<i>11.347.589</i>
Numero medio ponderato azioni ordinarie in circolazione	47.717.694	47.717.694
Numero medio ponderato azioni di risparmio in circolazione	0	0
RISULTATO BASE E DILUITO PER AZIONE ORDINARIA	0,059	0,064
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	<i>0,128</i>	<i>0,150</i>

5. Attività Real Estate e attività Alternative

5.1 Investimenti immobiliari e iniziative immobiliari

	Valore lordo - anno corrente	Rivalutazioni / Svalutazioni - anno corrente	Valore Netto - anno corrente	Valore lordo - anno precedente	Rivalutazioni / Svalutazioni - anno precedente	Valore Netto - anno precedente
Investimenti immobiliari	82.707	6.570	89.277	72.662	1.887	74.549
Totale	86.292	2.985	89.277	72.662	1.887	74.549

Gli investimenti immobiliari 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 S.p.A.

Dato atto che l’incremento della posta risulta funzionale alle nuove iniziative acquisite nel semestre (cfr. Relazione sulla Gestione”), i grafici sotto riportati permettono di valutare la ripartizione geografica del portafoglio:

Suddivisione per area geografica



Con riferimento alle iniziative immobiliari pari a Euro 17,1 milioni al 30 giugno 2023 la riduzione è imputabile principalmente alle vendite intervenute nell'esercizio, Per informazioni circa le movimentazioni intervenute nell'esercizio si rimanda alla seguente tabella (importi in migliaia di Euro):

Iniziative immobiliari	
Valore all'1.01.2023	21.840
Riduzioni per vendite	-5.960
Acquisizioni	2.038
Altre variazioni	-792
Valore al 30.06.2023	17.125

Tali iniziative si riferiscono alle proprietà immobiliari – acquisite direttamente o all'esito del processo di reposessi di crediti finanziari rilevati in precedenza – interessate per lo più da un processo di costruzione o completamento al fine della successiva vendita e valutate secondo quanto previsto dal principio IAS 2.

5.2 Adeguamento al fair value delle attività immobiliari

	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Svalutazione interventi immobiliari	-3.820	-509
Rivalutazione interventi immobiliari	9.554	5.614
TOTALE	5.734	5.105

La voce accoglie gli adeguamenti di valore degli interventi immobiliari, intendendo sia gli investimenti immobiliari che le iniziative immobiliari, anche sulla base della stima rassegnata dall'esperto indipendente Praxi S.p.A., degli investimenti immobiliari di pertinenza del Gruppo.

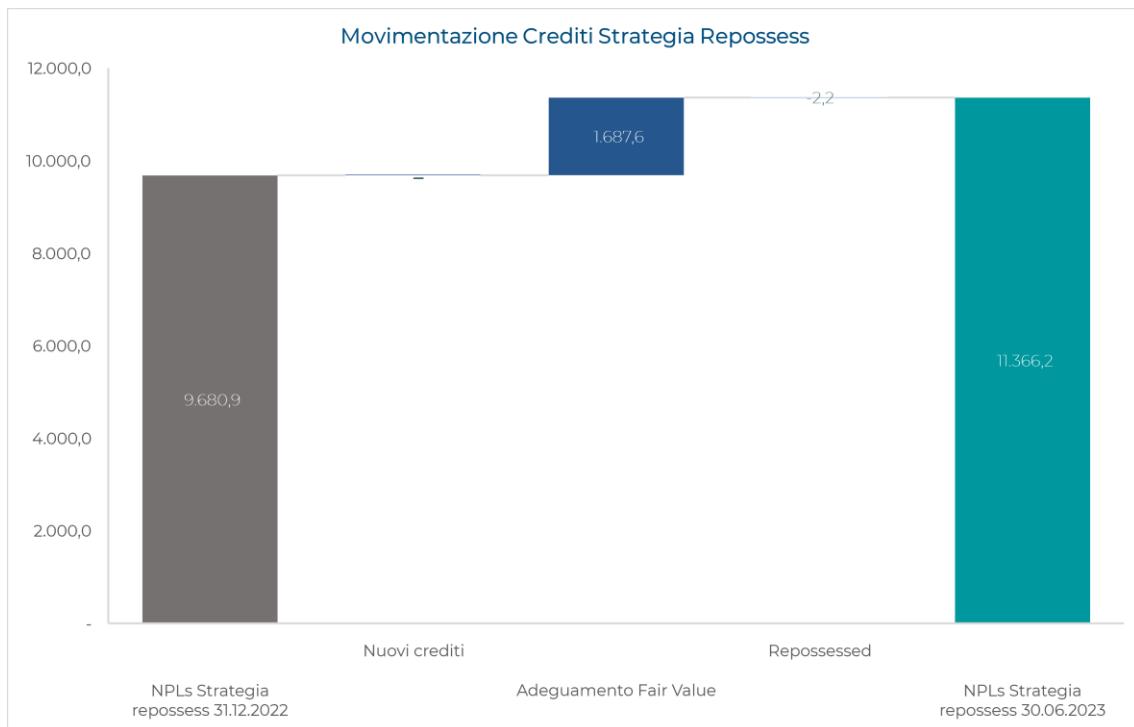
6. Crediti finanziari

6.1 Crediti finanziari

	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Crediti finanziari con strategia reposess	11.366	9.681
Crediti finanziari con strategia collection	4.076	4.748
Altri crediti finanziari	1.105	1.919
Totale crediti finanziari	16.547	16.348

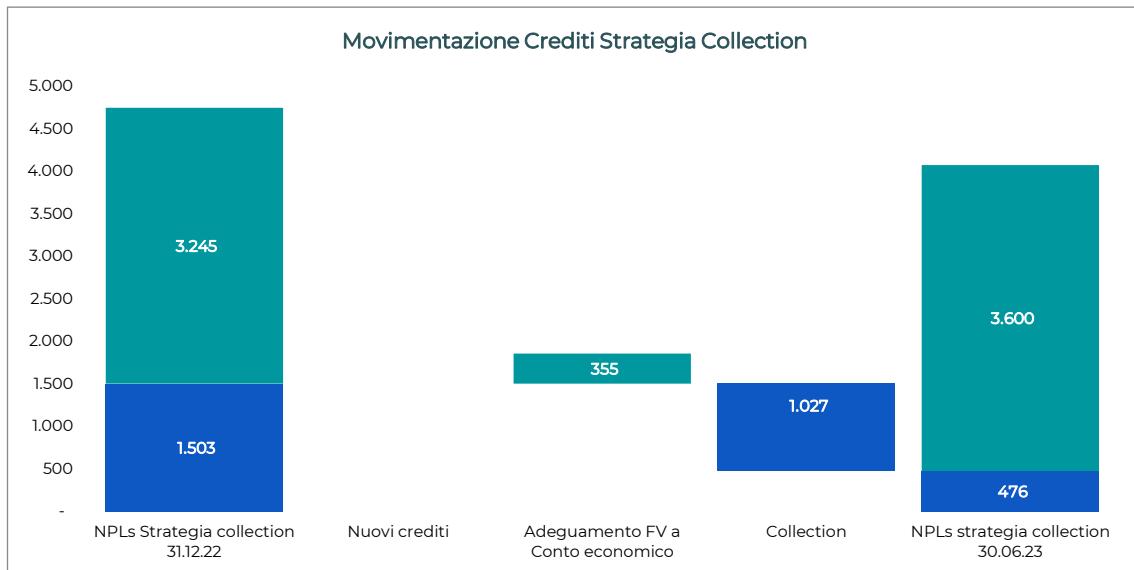
I Crediti finanziari acquistati da terzi nella prospettiva di procedere al loro recupero mediante il ripossesso degli immobili posti a garanzia degli stessi per poi procedere ad una successiva loro valorizzazione risultano valutati secondo quanto previsto dall'IFRS 9 avuto conto del valore delle predette garanzie.

Di seguito si riporta la movimentazione del periodo:



I crediti non performing acquisiti da terzi con strategia collection – ossia con la prospettiva di loro recupero poggiata su accordi stragiudiziali coi singoli debitori o con il realizzo coattivo delle garanzie immobiliari che li assistono - sono iscritti secondo quanto previsto dall'IFRS 9 avuto conto del valore delle predette garanzie.

La relativa movimentazione registrata in corso d'anno è così schematicamente rappresentabile:



La voce "Altri crediti finanziari" comprende:

- il credito sorto nel 2018 nei confronti di Cosmo Seri Srl, all'atto della perdita del relativo controllo, 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 Consultinvest Loans SPV S.r.l., dato dal saldo del prezzo

convenuto per la cessione di un credito;

6.2 Proventi/(oneri) derivanti dai crediti finanziari acquistati per strategia reposess e per strategia collection

	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per strategia reposess	1.709	1.412
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per strategia collection	436	327
Totale proventi/(oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati	2.145	1.739

La voce comprende l'effetto riflesso al conto economico dalla valutazione dei crediti finanziari deteriorati acquistati da terzi, suddivisi per strategia reposess e collection, in conformità all' IFRS 9 e cioè sulla base del loro fair value al momento del ripossesso o dell'incasso determinato tenendo conto di quello delle garanzie che li assistono sulla base di stime rese da esperti indipendenti condivise dal management.

7. Partecipazioni

7.1 partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto

	%	30/06/2023	31/12/2022
D.A. Capital Spa	10%	10	10
Borgosesia 1873 Srl	50%	3	3
Borgosesia Gestioni SGR SpA	50%	641	544
Immobiliare Foscolo Srl	100%	10	10
BGS Management Srl	50%	10	10
Consultinvest RE Srl	50%	5	5
Consultinvest Loans SPV Srl	50%	4	4
TOTALE		683	586

La voce si riferisce sostanzialmente alla partecipazione detenuta in Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.

7.2 Partecipazioni in altre imprese

	30/06/2023	31/12/2022
Cosmo Seri Srl	1	1
Consorzio Valmontone	20	20
Le Caviere Gest Srl	1	1
Build Re	0	1
Le Caviere Elba Island Resort Srl	4.000	4.000
Green Soluzioni Immobiliari Srl	11.187	11.119
TOTALE	15.208	15.141

La posta comprende di fatto la partecipazione in:

- Le Caviere Elba Island Resort S.r.l., il cui valore è stato allineato alla corrispondente quota del patrimonio netto della società collegata - rivalutato sulla base della valutazione effettuata dal perito indipendente dell'investimento immobiliare sottostante - avuto anche conto dell'opzione put ceduta al Gruppo che attribuisce allo stesso la facoltà di cedere la partecipazione al prezzo di

iscrizione al 30 giugno 2025;

- Green Soluzioni Immobiliari S.r.l., acquisita in un'ottica meramente finanziaria e a supporto del processo di apprezzamento del patrimonio immobiliare della società e ciò avuto conto delle modifiche contestualmente apportate allo statuto della stessa -che attribuiscono al Gruppo un diritto prioritario su tutte le distribuzioni di utili e riserve sino a concorrenza dell'importo di Euro 10,7 milioni (assolti tutti i conseguenti oneri fiscali) e ciò a fronte del mantenimento in capo al socio di minoranza di tutti i poteri di gestione.

Per una descrizione in ordine alle attività facenti capo alle due partecipate si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

7.3 Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli

	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Adeguamento partecipazioni in altre imprese	0	2.000
Svalutazioni partecipazioni	-52	0
Altre variazioni	-100	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	-152	2.000

8. Immobilizzazioni

8.1 Avviamento e immobilizzazioni immateriali

	Valore contabile lordo Periodo Corrente	Incrementi e decrementi	Ammort. e sval. accumulate Periodo Corrente	Valore contabile netto Periodo Corrente	Valore contabile lordo Periodo Precedente	Ammort. e sval. accumulate Periodo Precedente	Valore contabile netto Periodo Precedente
Avviamento	189	0	-16	173	189	-12	177
Brevetti, Marchi e Altri Diritti	2	0	0	2	2	0	2
Software	0	0	0	0	0	0	0
Altre Attività Immateriali	4	0	0	0	4	-4	0
Totali	195	0	-16	175	195	-16	179

Le immobilizzazioni immateriali includono il *goodwill* derivante dal consolidamento di Figerbiella S.r.l (49 €/mgl) nonché quello iscritto nel bilancio separato di Borgosesia Real Estate S.r.l in dipendenza del conferimento a questa di uno specifico ramo d'azienda (124 €/mgl).

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

8.2 Immobilizzazioni materiali e diritti d'uso

8.2.1 Immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinari	Mobili e Attrezzature	Altri immobili, impianti e macchinari	Totale
A. Esistenze iniziali	0	16	135	151
B. Aumenti				
B.1 Acquisti	233	15	721	969
C. Diminuzioni				
C.1 Vendite				
C.2 Fondo Ammortamento				
C.3 Fondo Svalutazione				
D. Valore netto finale	233	31	856	1.120

L'incremento di tale voce rispetto all'esercizio precedente è riconducibile alla società neo acquisita New HTM S.r.l. ed è principalmente riferita agli arredi, impianti ed attrezzature ubicate all'interno della Hybrid Tower Mestre,

8.2.2 Diritti d'uso

	Valore contabil e lordo Periodo Corrente	Fondo amm.to inizio periodo corrente	Ammort. e sval. accumulat e Periodo Corrente	Valore contabil e netto Periodo Corrente	Valore contabile lordo Periodo Precedent e	Fondo amm.to inizio periodo precedente	Ammort. e sval. accumulat e Periodo precedente	Valore contabile netto Periodo Precedent e
Diritti d'uso	1.076	447	100	529	1.076	311	136	629
Total e	1.076	447	100	529	1.076	311	136	629

Trattasi della rilevazione, in conformità al principio contabile IFRS 16, del valore d'uso dei contratti di locazione, principalmente riferiti agli uffici di Milano.

9. Altre attività e passività

9.1 Crediti commerciali e altri crediti

9.1.1 Crediti commerciali

	30/06/2023	31/12/2022
Crediti verso clienti terzi <i>(di cui verso parti correlate)</i>	1.332 311	1.067 0
Crediti "pro soluto"	30	60
TOTALE	1.362	1.127

I crediti verso clienti conseguono all'ordinaria attività del Gruppo.

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 2.881€/mgl

9.2.2 Altri crediti

	30/06/2023	31/12/2022
Depositi cauzionali	45	3
TOTALE ALTRI CREDITI NON CORRENTI	45	3
Crediti Tributari	1.955	1.961
Depositi cauzionali	1.543	1.260
Altri crediti <i>(di cui verso correlate)</i>	55	1.540
Ratei e risconti attivi	392	379
TOTALE ALTRI CREDITI CORRENTI	5.534	5.212
TOTALE ALTRI CREDITI	5.579	5.215

Quanto agli "Altri crediti", la voce è per lo più rappresentata dal credito derivante dalla vendita a taluni ex manager (di seguito, anche "Manager Cessionari") di Advance SIM S.p.A. (di seguito, anche "SIM"), ridottosi nell'anno passato per Euro 488 migliaia a seguito dell'incasso della quota di credito vantata verso uno dei Manager Cessionari grazie all'articolato accordo raggiunto con quest'ultimo. Ricordato come (i) il provvedimento di commissariamento della SIM, intervenuto nel luglio 2019, è stato revocato con sentenza del TAR del Lazio confermata, nel corso del 2022, dal Consiglio di Stato e (ii) la SIM, per quanto noto e a ragione di ciò, ha avviato un'azione risarcitoria nei confronti delle varie autorità di vigilanza per importi significativi, , nel semestre in commento è stato raggiunto con i restanti Manager Cessionari un accordo transattivo in forza del quale, a fronte del riconoscimento della piena validità della cessione delle azioni SIM al tempo conclusa e del conseguente debito di costoro per il prezzo residuo, il Gruppo ha accettato di considerare esigibile lo stesso nei limiti delle somme che gli azionisti della SIM correlati ai Manager Cessionari (gli "Azione Manager)" incasseranno, a fronte delle rispettive azioni, all'esito del processo di liquidazione volontaria della SIM di prossimo avvio (i "Flussi liquidazione") nonché di quelle che si dovessero rendere disponibili direttamente in capo agli stessi Manager Cessionari in relazione a talune azioni risarcitorie da costoro avviate personalmente sempre in dipendenza della revoca della procedura di commissariamento, il tutto al netto di una data franchigia. Contestualmente, a fronte della rinuncia da parte del Gruppo ad una causa nei confronti della SIM in passato rilevata da terzi, gli Azionisti Manager hanno altresì assunto l'impegno di ulteriormente destinare i Flussi liquidazione a favore del Gruppo sino a concorrenza dell'importo di Euro 1,9 milioni (il "Credito Risarcitorio"). Alla luce di quanto sopra esposto, anche avuto conto delle dinamiche che potranno essere fatte registrare dal Credito Risarcitorio, il credito nei confronti dei Manager viene ritenuto interamente recuperabile ed iscritto al netto di un effetto di attualizzazione teso a rappresentare l'incasso differito.

9.2 Debiti commerciali e altri debiti

9.2.1 Debiti commerciali

	30/06/2023	(di cui verso correlate)	31/12/2022	(di cui verso correlate)
Debiti commerciali verso terzi	3.943	432	4.046	1.037
Caparre da clienti	4.722		7.030	
TOTALE	8.665	432	11.077	1.037

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.

9.2.2 Altri debiti

	30/06/2023	(di cui verso correlate)	31/12/2022	(di cui verso correlate)
Debito vs AZ Partecipazioni Srl	40		40	40
Passività residue piano Alfa Park	450		450	
Debiti diversi	4.729	243	6.968	
Debiti tributari	849		1.204	
Debiti previdenziali e assistenziali	42		27	
Ratei e risconti passivi	238		282	
TOTALE	6.348	243	8.971	40

Le Passività residue piano Alfa Park sono rappresentate da quella nei confronti di un istituto di credito che, nell'ambito del piano di risanamento attestato ex articolo 67 Legge Fallimentare redatto da Alfa Park S.r.l. in esecuzione del quale il Gruppo ha assunto il controllo di questa, ne ha convenuto l'estinzione - nella misura iscritta in bilancio - all'atto del realizzo degli asset di pertinenza della controllata Alfa 4 S.r.l. e, comunque, entro il 31 dicembre 2024. Tale obbligazione risulta garantita dalla capogruppo che ha assunto altresì l'impegno di alternativamente rendersi acquirente del corrispondente credito, verso il corrispettivo di Euro 200 migliaia, a richiesta del creditore.

I "Debiti diversi" comprendono, tra gli altri, i corrispettivi, da regolarsi nel corso del secondo semestre dell'anno, convenuti per l'acquisto del debito ex Soci di AGA S.r.l. (Euro 400 migliaia) nonché il deposito cauzionali di Euro 3 milioni costituito a garanzia del corretto adempimento dell'opzione put ceduta al Gruppo in relazione alla partecipazione Le Caviere Elba Island Resort S.r.l.

I debiti tributari comprendono, oltre a quelli correnti, quelli di varia natura oggetto di accolto nell'ambito di operazioni di investimento.

I ratei passivi conseguono, per la massima parte, a success fee dovute a segnalatori terzi, ad interessi passivi e agli oneri differiti relativi al personale dipendente mentre i risconti, prevalentemente, a canoni di locazione fatturati anticipatamente.

10. Fondi rischi

10.1 Fondi rischi e oneri

	30/06/2023	31/12/2022
Fondo Rischi a fronte di operazioni di investimento	618	670
Fondo Rischi per contenziosi in essere	77	80
TOTALE	695	750

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.

La variazione d'esercizio è data dall'effetto netto di nuovi accantonamenti per euro 20 migliaia e da rilasci netti per Euro 75 migliaia. Per una puntuale disamina in ordine ai giudizi in corso si rinvia al successivo paragrafo 12.

11. Patrimonio netto consolidato

11.1 Patrimonio netto consolidato

Il patrimonio netto consolidato, comprensivo della quota dei terzi, al 30/06/2023 ammonta a complessivi Euro 63.458 migliaia. Il capitale sociale, pari ad Euro 9.896 migliaia risulta essere così composto:

	n. azioni al 30/06/2023	importo al 30/06/2023	n. azioni al 31/12/2022	importo al 31/12/2022
Azioni ordinarie	47.717.694	9.896	47.717.694	9.896
Azioni di Risparmio (non convertibili)	0	0	0	0
TOTALE	47.717.694	9.896	45.992.312	9.896

Azioni proprie

La Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

RISERVE

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

	30/06/2023	31/12/2022
Riserva Legale	2.453	2.268
Riserva sovrapprezzo azioni	2.457	3.602
Altre riserve	19.595	19.932
Totale "RISERVE"	24.505	25.802

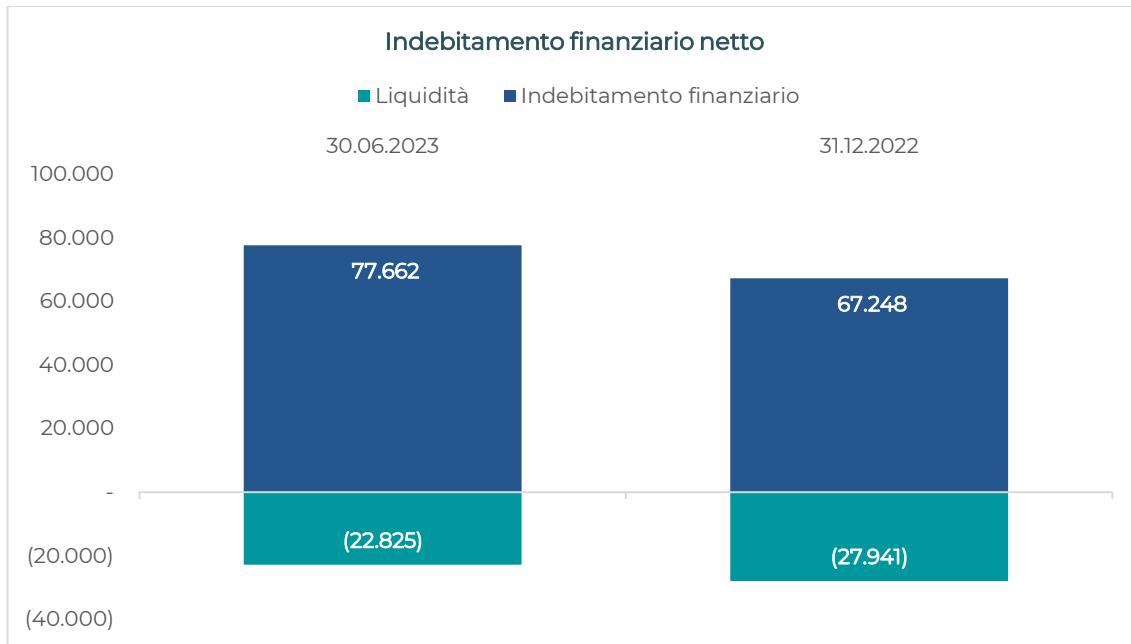
Con riferimento alla tabella sopra riportata si evidenzia come:

- a) la Riserva di sovrapprezzo risulti liberamente disponibile, avendo quella

legale raggiunto il limite di cui all'articolo 2430 del Codice Civile, ed il suo decremento consegua alla copertura del valore residuo delle azioni proprie cedute

- b) Le Altre riserve comprendono la riserva straordinaria e altre riserve indisponibili al netto della riserva negativa che accoglie i costi sostenuti per l'emissione nuove azioni nonché le differenze negative di consolidamento.

12. Indebitamento finanziario



12.1 Titoli detenuti per la negoziazione

	30/06/2023	(di cui verso parti correlate)	31/12/2022	(di cui verso parti correlate)
Strumenti Finanziari Partecipativi	484		484	484
Quote fondo BGS Opportunity Fund I	204		211	
Opzione Call su crediti ceduti	173		300	
Obbligazioni Zaim Holding 8%	400		500	
Polizze assicurative	147		147	
Quote di fondi mobiliari aperti	1024		1444	
Advance Multifund - Litigation	15		15	
Notes Asset Co	759		825	
TOTALE	3.206	0	3.926	484

La posta esprime il *fair value*:

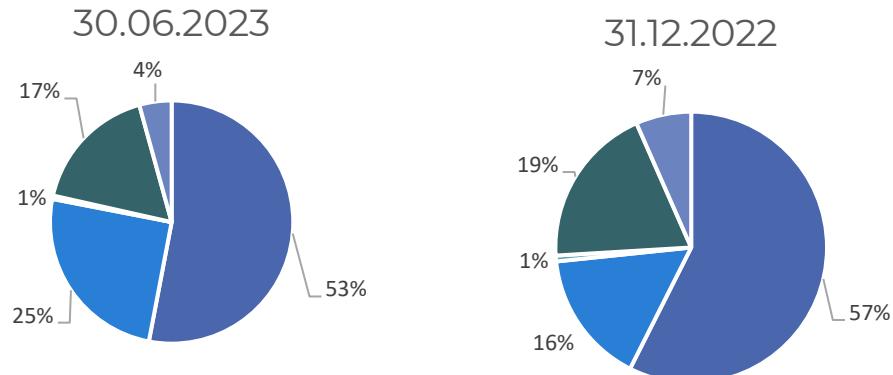
- degli Strumenti Finanziari Partecipativi emessi dalla Abitare Smart soc.coop. ai sensi degli articoli 2526 e 2346 6° comma del Codice Civile sottoscritti dal Gruppo per assicurare uno stabile appoggio finanziario alla cooperativa nell'ambito della collaborazione in passato con questa avviata e tesa al recupero di operazioni immobiliari *non performing* facendo ricorso al *social housing*. Gli stessi – scaduti ed il cui rimborso è in fase di rinegoziazione nell'ambito di una più ampia operazione, attualmente allo studio, volta al rilievo di tutti gli attivi dell'emittente - sono esposti al netto di un fondo svalutativo stanziato in esercizi precedenti per Euro 93 migliaia;
- delle obbligazioni Zaim Holding SA (scadenti nel luglio 2024) dandosi atto che il valore di iscrizione, già ridotto in ragione di una svalutazione prudenziale di Euro 100 migliaia, è determinato tenendo conto degli impegni di acquisto assunti da terzi;
- delle 20 quote del fondo di investimento alternativo BGS Opportunity Fund I promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.;
- dal fair value dell'opzione di acquisto ceduta al Gruppo in relazione alle note emesse dal veicolo di cartolarizzazione Consultinvest Loans ed esercitata nel corrente mese;
- di una polizza assicurativa a “premio unico”, di natura prevalentemente finanziaria, emessa da Helvetia Assicurazioni;
- di quote di fondi comuni di investimento mobiliare costituite in pegno a favore di istituti di credito;
- di titoli (partecipativi ma a capitale parzialmente protetto) Advance Multifund – Litigation;
- delle note emesse nell'ambito della operazione di cartolarizzazione Assetco e pari al 10% di quelle in circolazione.

12.2 Disponibilità liquide

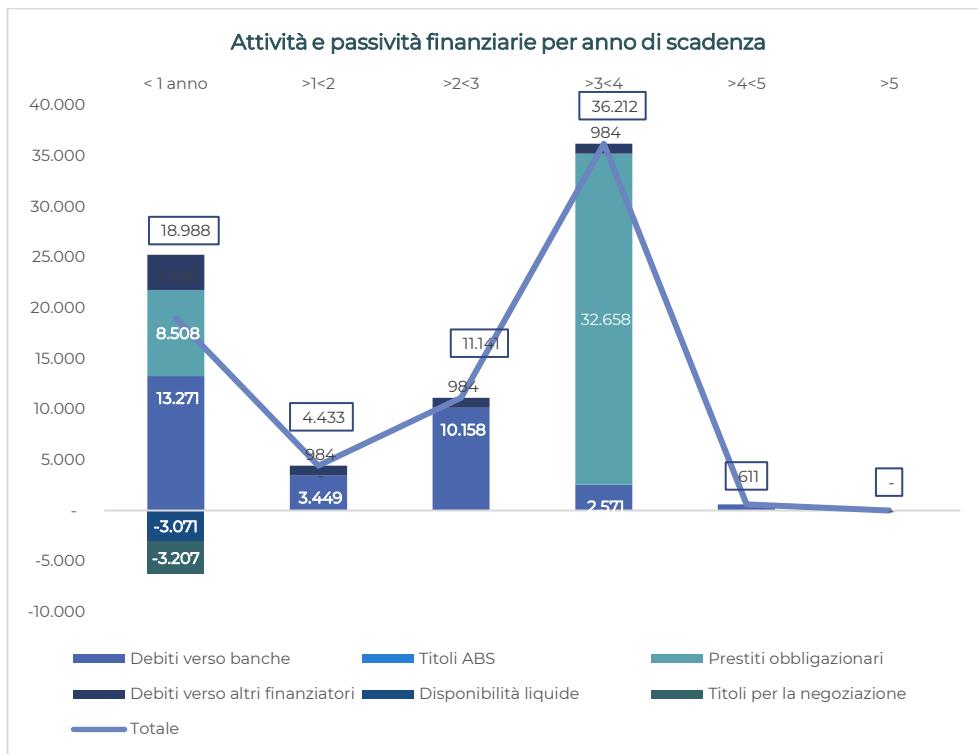
	Periodo Corrente	Periodo Precedente
Cassa	10	16
Depositi bancari	3061	7650
Totali	3.071	7.666

Il saldo rappresenta le disponibilità di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Del predetto importo, la somma di Euro 1.137 migliaia risulta di competenza delle operazioni di cartolarizzazione promosse dal Gruppo.

Di seguito viene graficamente esposta la composizione dell'indebitamento finanziario al 30 giugno 2023 comparata all'esercizio precedente, oltre che alla stratificazione della stessa per anno di scadenza



- Prestiti obbligazionari non correnti
- Debiti verso banche non correnti
- Debiti finanziari non correnti
- Titoli cartellizzazione
- Prestiti obbligazionari correnti
- Debiti verso banche correnti



12.3 Prestiti obbligazionari

	30/06/2023	31/12/2022
PO BOND 2022-2027	13.122	10.678
PO Jumbo 2018-2024 6,25%	0	8.481
PO BOND 2021-2026	19.535	19.469
quota non corrente	32.657	38.628
PO Jumbo 2018-2024 6,25%	8.508	0
quota corrente	8508	0
TOTALE	41.165	38.628

Trattasi della valutazione operata in conformità ai principi contabili IAS/IFRS dei prestiti non convertibili "Jumbo", "Borgosesia 2021-2026" e del prestito obbligazionario non convertibile "Borgosesia 2022-2027".

Il prestito "Jumbo" ha un importo nominale di Euro 8.589 €/mgl, frutta un tasso di interessi pari al 6,25% ed a garanzia del puntuale adempimento delle Obbligazioni costituenti lo stesso, BGS ha assunto l'impegno di realizzare, con le somme derivanti dalla relativa 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. Le obbligazioni Jumbo risultano quotate sul Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna.

Il prestito "Borgosesia 2021-2026" ha un importo nominale di 20.000 €/mgl., non è assistito da garanzie ma il relativo regolamento prevede taluni covenants che, alla chiusura dell'esercizio, risultano puntualmente rispettati. Le relative obbligazioni fruttano un interesse annuo del 5,5% e risultano quotate sul mercato Extra MOT PRO organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Il prestito "Borgosesia 2022-2027", il cui collocamento è proseguito nel semestre, ha un importo nominale di 15.000 €/mgl.(di cui emessi 14.135 €/mgl), non è assistito da garanzie ma il relativo regolamento prevede taluni covenants che, alla chiusura dell'esercizio, risultano puntualmente rispettati. Le relative obbligazioni fruttano un interesse annuo del 6% per i primi 12 mesi, incrementale negli esercizi successivi, e risultano quotate sul Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna.

12.4 Debiti v/banche

	30/06/2023	31/12/2022
Finanziamenti specifici	-	14
Finanziamenti bancari	16.788	12.244
quota oltre l'esercizio	16.788	12.258
Mutui passivi ipotecari	223	238
Altri mutui	1.720	1.600
Conti corrente passive	92	92
Finanziamenti specifici	-	7
Finanziamenti bancari*	11.237	9.521
quota entro l'esercizio	13.271	11.458
TOTALE	30.060	23.716

* di cui Euro 1 milione garantito da titoli iscritti nella voce "Titoli detenuti per la negoziazione"

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	2023	120
Ipoteca su immobile Milano via Carlo Ravizza	800	2023	91
Ipoteca su immobili Albino e Verrone	1.200	2026	1.200
Ipoteca su immobile Milano Corso Como	9.000	2026	4.500
Ipoteca su immobile Bergamo	6.000	2026	940
TOTALE	17.210		6.851

Gli Altri Mutui sono rappresentati dalla linea di “danaro caldo” messa a disposizione da UBI Banca (ora Banca Intesa Sanpaolo).

Si precisa che l'esposizione “lombard” risulta integralmente garantita da titoli detenuti dal Gruppo.

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

12.5 Debiti finanziari

	30/06/2023	31/12/2022
Debiti verso locatario IFRS16	2.932	443
Debito per finanziamenti diversi	19	22
quota non corrente	2.951	465
Debiti verso locatario IFRS16	221	64
Debiti per interessi	576	576
Debito verso Consultinvest Loans	1.755	2.800
Debiti per acquisto di crediti	0	1.000
Debiti per acquisto partecipazioni	934	0
quota corrente	3.486	4.439
TOTALE	6.437	4.905

Tra i debiti finanziari a lungo termine il debito verso locatario IFRS 16 rappresenta la passività conseguente alla rappresentazione, secondo il richiamato principio contabile, dei contratti “passivi” di locazione, prevalentemente immobiliare, stipulati dal Gruppo nonché di quello di locazione finanziaria avente ad oggetto l’immobile di Vertemate.

I restanti debiti comprendono principalmente:

- L'importo delle cedole maturate od in corso di maturazione relative ai vari prestiti obbligazionari ed ai titoli emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione sottoscritte da investitori terzi;
- il debito verso Consultinvest Loans SPV sorto a seguito della cessione di un credito precedentemente detenuto dal comparto NPLII ed ora, quindi, uscito dal perimetro di consolidamento;
- il debito per il prezzo da pagarsi entro il 31 ottobre 2023 relativo all'acquisto di quote una partecipazione.

12.6 Proventi e oneri finanziari

	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Interessi attivi su crediti cartolarizzati	0	114
Interessi attivi vari e altri proventi finanziari	57	0
PROVENTI FINANZIARI	57	114
Interessi passivi su cessione crediti NPL	0	-158
Interessi passivi su prestiti obbligazionari	-1.390	-1.522
Interessi passivi su titoli ABS	0	-336
Interessi passivi su mutui	-966	-87
Altri oneri minori	-289	-68
ONERI FINANZIARI	-2.645	-2.172

I "Proventi finanziari" comprendo, per la più parte, quelli connessi alla maturazione di interessi su crediti e titoli.

Gli oneri finanziari comprendono gli interessi passivi e gli oneri finanziari accessori maturati nel corso del periodo.

13. Fiscalità

13.1 Imposte

13.1.1 Imposte sul reddito

	Periodo corrente	Periodo precedente
Imposte sul reddito	-292	-301
TOTALI	-292	-301

13.2 Attività e passività fiscali

13.2.1 Imposte anticipate nette

Al 30/06/2023 le imposte differite attive e passive risultano così dettagliate:

imposte differite attive	30.06.2023		2022	
	Diff. temporanee	Effetto fiscale	Diff. temporanee	Effetto fiscale
Perdite pregresse	38.416	9.220	38.416	9.220
Emolumenti non corrispondenti	200	48	200	48
Acc.ti diversi e altre	7.540	2.104	7.540	2.104
Adeguamento valore fiscale	678	163	678	163

parteci pata				
Magazz ino	3.000	837	8.849	2.469
Effetti scrittur e IAS	11.029	3.077	6.937	1.935
Totale imp. differite attive	60.862	15.448	62.620	15.939
	30.06.2023		2022	
Impost e differite passive	Diff. temporanee	Effetto fiscale	Diff. temporanee	Effetto fiscale
Effetto su plusval ore da credito NPL	12.551	3.430	10.406	2.915
Altri (utili assoc. parteci paz. + adeg.pa rt)	13.234	2.129	13.234	2.129
Effetti ias immobi li	23.547	6.835	25.666	7.161
Tot. Impost e differite passive	49.332	12.393	49.306	12.205

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 Borgosesia Real Estate 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 2021-2026 approvato da ultimo dal Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2021.

13.2.2 Crediti e debiti tributari

	30/06/2023	31/12/2022
Crediti Tributari	1.955	1.961
Debiti tributari	849	1.204

I crediti tributari sono composti principalmente da acconti di imposte pagati, ritenute subite ed IVA.

I debiti tributari comprendono, oltre a quelli correnti, quelli oggetto di accolto nell'ambito di operazioni di investimento.

14. Gestione dei rischi finanziari e strumenti finanziari

Le attività del Gruppo BGS 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 30 giugno 2023.

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

Si segnala inoltre quanto segue:

in Euro / 000	<1 anno	>1<2	>2<3	>3<4	>4<5	>5	Totale
Tasso fisso							
Debiti verso banche							0
Titoli NPL							0
Prestiti obbligazionari	8.508			32.658			41.166
Debiti verso altri finanziatori	3.336	121	121	121			3.699
Crediti finanziari	11.874	3.632	32	32	32	395	15.997
Tasso Variabile							
Debiti verso banche	13.271	3.449	10.158	2.571	611		30.060
Debiti verso altri finanziatori	150	234	284	310	316	1.444	2.738
Disponibilità liquide	3.071	-	-	-	-	-	3.071
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	0
Infruttiferi							
Crediti finanziari	550	-	-	-	-	-	550
Altri crediti	-	-	-	-	-	-	0
Titoli per la negoziazione	3.206	1					3.207
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	0

- Rischio di credito: la massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo al 30 giugno 2023 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 impieghi finanziari.
- Rischio di tassi di interesse e di cambio: il Gruppo è soggetto al rischio di tasso di interesse in relazione al componente di indebitamento regolata a tassi variabili (cfr. tabella precedente) mentre non è esposta al rischio cambio.

15. Misurazione del fair value

L'IFRS 13 disciplina le modalità di valutazione e misurazione del fair value delle voci di bilancio. L'IFRS 13 definisce il fair value come il prezzo di chiusura (exit-price) ossia "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una ordinaria transazione posta in essere tra i partecipanti al mercato alla data dell'operazione".

Nel processo di misurazione del fair value vengono prese in considerazione le caratteristiche dell'attività o della passività da valutare facendo riferimento alle condizioni, all'ubicazione, ai vincoli/restrizioni connessi alla vendita o all'utilizzo delle voci in oggetto. E' necessario inoltre identificare un mercato principale, se esistente; qualora non fosse possibile individuarlo è imperativo fare riferimento al mercato più vantaggioso. Il mercato principale è il mercato con il più alto volume di scambi relativi all'attività o alla passività considerata.

Il mercato più vantaggioso è quello che massimizza il corrispettivo derivante dalla vendita dell'attività o che minimizza l'esborso finanziario per estinguere una passività al netto dei costi di trasporto e accessori. Contrariamente ai costi di trasporto, i costi accessori devono essere considerati solo nell'identificazione del mercato più vantaggioso e non per la misurazione del fair value.

L'IFRS 13 dispone che:

- le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'«Highest and best Use» ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato;
- le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una business combination) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il fair value è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del fair value per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un

tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima

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.

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- Il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili;
- Il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;
- Il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto).

In particolare, con riferimento allo specifico ciclo operativo del Gruppo, le attività finanziarie deteriorate ("AFD") sono rappresentate dai crediti finanziari acquisiti a fronte di specifiche negoziazioni con le diverse controparti che, a seconda dei casi, possono essere procedure concorsuali, gli stessi debitori, i creditori (e tra questi in specie il ceto bancario). Tali crediti sono quelli acquisiti e vantati nei confronti di soggetti non in bonis e sono detenuti con strategia reposess (acquisiti al fine di recuperare il credito grazie al trasferimento dell'immobile posto a garanzia dello stesso) oppure con strategia collection (acquisiti al fine di ottenere i flussi finanziari contrattuali). Tali attività sono iscritte inizialmente al costo e successivamente rettificate per tenere conto della differenza tra il fair value stimato dell'AFD e il costo d'acquisto con rilevazione nel conto economico sulla base del criterio del costo ammortizzato pro rata temporis in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 9.

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
	30.06.2023	31.12.2022		Patrimonio netto contabile di Gruppo		
Titoli disponibili alla vendita	1	1	Livello 1 (ricorrente)	Quotazione di Borsa	N/A	N/A
Crediti finanziari NPL	15.443	13.747	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri dell'investimento	Stima dei flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il fair value degli immobili sottostanti
Investimenti immobiliari	89.277	74.549	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri derivanti dalla ristrutturazione e locazione o con la detenzione finalizzata all'apprezzamento del capitale investito o con la vendita dell'immobile	Stima dei flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il fair value degli immobili
Quote di fondi mobiliari e immobiliari	1.243	1.670	Livello 1	Quotazione di Borsa	N/A	N/A
Titoli cartolarizzazione	759	825	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri dell'investimento	N/A	N/A
Strumenti finanziari partecipativi	484	484	Livello 3 (ricorrente)	Patrimonio netto rettificato di Abitare Smart	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 30.06.2023:

Note	Livello 1	Livello 2	Livello3	Totale
Titoli disponibili per la vendita	1			1
Crediti finanziari NPL		15.443		15.443
Immobili		89.277		89.277
Titoli detenuti per la negoziazione		3.205		3205,535
Strumenti finanziari partecipativi		484		484
Totale	1	0	108.409	108.410

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

dati in €/mgl	Strumenti finanziari
Saldo di apertura al 01.01.2023	92.708
Incrementi / decrementi	7.974
Utili/Perdite:	
-nel conto economico	7.728
-tra le altre componenti del conto economico complessivo	0
Saldo chiusura al 30.06.2023	108.410

Impegni e rischi non risultanti dallo stato patrimoniale

€ / 000	Periodo corrente	Periodo precedente
Impegni assunti dall'Impresa	60.578	59.176
Beni dell'impresa presso terzi	1	1
Fidejussioni rilasciate e impegni di riacquisto	7.380	4.303
TOTALE	67.959	63.480

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.

Quanto alle fidejussioni rilasciate e agli impegni di riacquisto, le prime sono rappresentate da coobbligazioni assicurative prestate nell'interesse di Eden Villas (Euro 0,6 milioni), Alfa 4 (Euro 0,4 milioni) e di Green Soluzioni Immobiliari (Euro 2 milioni) mentre i secondi da quelli assunti nell'ambito dell'operazione HTM in ipotesi di mancato rilascio di talune autorizzazioni amministrative (Euro 3,2 milioni) nonché nei confronti di Consultinvest Loans SPV in relazione a crediti in precedenza a questa ceduti (Euro 1,1 milioni).

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

- A. Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. risulta essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzata da Banca del Fucino S.p.A. - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno asseritamente 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 nulla avesse eccepito 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. Con sentenza del Tribunale di Roma, le richieste di ambo parte sono state rigettate ed attualmente sono pendenti i termini per l'appello della stessa. Al riguardo 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,

il 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. Dato atto che sulla base dell'esito del giudizio di primo grado non risultano stanziate somme a copertura di eventuali oneri connessi al contenzioso in rassegna si evidenzia comunque come nella non creduta ipotesi di soccombenza nell'eventuale giudizio di appello, sulla base degli accordi al tempo raggiunti col Gruppo Consultinvest all'atto della cessione a questo della partecipazione paritetica nella SGR, il relativo onere graverebbe integralmente sul Gruppo.

- B.** CdR Funding S.r.l. (incorporata poi in Borgosesia Real Estate) 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 e la Corte di Giustizia di primo grado di Biella, in accoglimento parziale delle tesi difensive, ha ridotto del 50% le sanzioni irrogate. La società ha appellato la sentenza presso la Corte di Giustizia di secondo grado ed a fronte di ciò permane iscritto in bilancio un fondo rischi di Euro 77 migliaia, stanziato a carico di precedenti esercizi, fermo restando che l'intero onere connesso alla parziale soccombenza di primo grado risulta direttamente imputato al conto economico.
- C.** Alfa Park S.r.l. risulta destinataria di due distinti avvisi di accertamento fatti notificare dall'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, con i quali, per l'esercizio di imposta 2015, viene disconosciuta, ai fini IRES e IRAP, la detrazione di costi per Euro 56 migliaia e dell'IVA assolta su questi per Euro 12 migliaia, nonché irrogate sanzioni per Euro 43 migliaia. La Corte di Giustizia di primo grado, con sentenza depositata il 24 maggio 2022 ha accolto parzialmente i ricorsi annullando l'accertamento ai soli fini delle imposte dirette. La società ha provveduto ad appellare la sentenza in Corte di Giustizia di Secondo grado e richiesto l'adesione all'istituto della definizione agevolata delle liti pendenti introdotto dalla Legge di Bilancio 2023 accantonando a tale titolo la somma di circa 19 mila euro.
- D.** Isoft S.r.l. risulta destinataria di un avviso di liquidazione di imposta di registro - richiesta dall'Ufficio in misura proporzionale in luogo di quella fissa - sull'accollo di passività ricomprese nella sentenza di omologazione del concordato fallimentare Switch & Data. La richiesta ammonta ad Euro 69 migliaia ed avverso tale avviso è stato presentato rituale ricorso alla Corte di Giustizia di primo grado, Nell'attesa che venga fissata udienza di discussione non si è proceduto ad alcun accantonamento ritenendo infondata la richiesta.
- E.** Il 27 aprile scorso Borgosesia S.p.A. quale socio dell'estinta Dimore Evolute impugnava tre distinti avvisi di accertamento Imu/Tasi fatti notificare dal Comune di Milano al fine di rettificare, per Euro 2.305.890, la base imponibile di un terreno rilevato in passato nell'ambito di una procedura concorsuale. La richiesta del conseguente maggior tributo e di sanzioni in ragione di Euro 57 migliaia ai fini Imu e di Euro 2 migliaia ai fini Tasi viene ritenuta illegittima poiché non tiene

conto delle stime rassegnate nell'ambito della predetta procedura concorsuale e, a ragione di ciò, non si è proceduto ad effettuare alcun accantonamento al fondo rischi.

- F. Nei confronti di Borgosesia Real Estate risulta promossa una causa volta all'accertamento dell'intervenuta usucapione, a favore di un imprenditore agricolo, della piccola porzione di un terreno sito in Saronno. La società convenuta ritiene infondata la pretesa ma ciò non di meno si ritiene che il valore di iscrizione in bilancio dell'asset interessato già rifletta gli effetti che potrebbero essere indotti sullo stesso in ipotesi di accoglimento della domanda giudiziale.

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 le società del Gruppo hanno beneficiato nell'esercizio di aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato per un totale di Euro 36.971

Società	Tipologia	Importo
Aga	Covid19 Contributo a fondo perduto	3.848
Aga	Covid19 Credito d'imposta canoni di locazione	1.459
Borgosesia Real Estate	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.874
Como 11	Covid19 Esenzione versamento Irap	10.437
Como 11	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Doria	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Figerbiella	Covid19 Contributo a fondo perduto	9.423
Figerbiella	Covid19 Esenzione versamento Irap	930
Green Villas	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Mi.Bi. Investimenti	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
TOTALE		36.971

17. Altre informazioni

17.1 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 e amministrazione patrimoniale devono considerarsi, allo stato, del tutto secondarie, si ritiene che l'informativa espressa dal presente paragrafo non sia significativa per il semestre trascorso.

17.2 Operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. nella riunione del 30 giugno 2021, 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 ed integrato, nonché dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate adottato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A., ha da ultimo 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 (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 finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Titoli detenuti per la negoziazione	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi da vendite immobiliari
Euthalia Sas	0	0	0	0	0
Schiffer Davide	0	0	0	37	0
Girardi Mauro	0	1	0	178	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	6	0	379	0
Advance SIM Spa	0	7	0	0	0
Consorzio Valmontone	0	0	0	0	0
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	50	0	68	0
Green Soluzioni Immobiliari S.r.l.	0	0	0	0	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	0	302	0	0	0
Faroni Maurizio	0	0	0	6	0
Franceschi Giorgio	0	0	0	5	0
Toniolo Ketty	0	0	0	2	0
Zanoni Manuela	0	0	0	2	0
Pedrini Stefano	0	0	0	1	0
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	0	0	2	0
Pasquali Francesca	0	0	0	2	0
Forno Ivonne	0	0	0	2	0
Ferrari Davide	0	0	0	4	0
De Miranda Roberto	0	0	0	1	0
Bisioli Aldo	0	0	0	6	0
Marelli Silvia	0	0	0	4	0
Flamingo Irene	0	0	0	4	0
Totale parti correlate	0	366	0	702	0
Totale complessivo	16.547	6.940	3.206	15.013	11.328
%	0%	5%		0%	5%
					0%

	Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	Costi per servizi	Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	Proventi finanziari	oneri finanziari
Euthalia Sas	0	1	0	0	0
Schiffer Davide	0	187	0	0	0
Girardi Mauro	0	135	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	170	0	0	0
Advance SIM Spa	1	0	0	0	0
Consorzio Valmontone	0	1	0	0	0
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	0	-147	0	0
Green Soluzioni Immobiliari S.r.l.	0	0	0	11	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	0	0	0	0	0
Faroni Maurizio	0	7	0	0	0
Franceschi Giorgio	0	5	0	0	0
Toniolo Ketty	0	2	0	0	0
Zanoni Manuela	0	2	0	0	0
Pedrini Stefano	0	1	0	0	0
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	2	0	0	0
Pasquali Francesca	0	2	0	0	0
Forno Ivonne	0	2	0	0	0
Ferrari Davide	0	4	0	0	0
De Miranda Roberto	0	1	0	0	0
Bisioli Aldo	0	6	0	0	0
Marelli Silvia	0	4	0	0	0
Flamingo Irene	0	4	0	0	0
Totale parti correlate	1	536	-147	11	0
Totale complessivo	66	5.172	-373	57	-2.518
%	2%	10%	40%	19%	0%

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di euro)	1° semestre 2023	2022	1° semestre 2023	2022
GESTIONE OPERATIVA				
Risultato d'esercizio	3.218	8.157	(671)	37
Ammortamento, accantonamenti e svalutazioni	365	722,3		
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	152	(6.809)	147	
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	(5.734)	(1.887)		
Proventi/(oneri) derivanti da crediti finanziari	(2.145)	(1.675)		
Altre variazioni non monetarie	40	(359)		
Variazione imposte differite/anticipate	679	(1.742)		
Variazione del capitale circolante	967	20.070	838	859
- Variazione del portafoglio immobiliare	4.846	374		
- Variazione dei crediti finanziari	1.756	9.874		
- Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	(598)	1.879	1.173	561
- Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	(5.036)	7.943	(335)	298
Cash Flow dall'attività operativa	(2.459)	16.478	314	896
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(4)	7		
Investimenti in immobilizzazioni Materiali	(1.016)	(240)		
Investimenti in crediti finanziari	-	(7.453)		4.923
Investimenti in portafoglio immobiliare	(9.125)	(11.944)		
Investimenti in partecipazioni e titoli	184	(8.450)	417	(8.839)
Cash Flow dall'attività di investimento	(9.961)	(28.081)	417	(3.916)
Variazione Prestiti Obbligazionari	2.690	417,4		
Nuovi finanziamenti bancari	6.364	15.354		
Emissioni di titoli	-	(11.041)		
Dividendi distribuiti	(1.145)	(1.043)		
Altre variazioni	(85)	3.347		
Cash Flow dall'attività di finanziamento	7.824	7.035	-	-
Flusso di cassa netto d'esercizio	(4.595)	(4.568)	732	(3.020)

17.3 Compensi spettanti agli amministratori e sindaci di Borgosesia spa

Nel corso del primo semestre 2023, i compensi maturati (anche per le attività svolte presso le società controllate del Gruppo) a favore di Amministratori ammontano a Euro 350 migliaia. I compensi maturati per il Collegio Sindacale della Borgosesia S.p.A., al 30 giugno 2023, ammontano a Euro 14 migliaia.

17.4 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

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

- ⦿ In data **13 luglio 2023** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il riassetto delle partecipazioni in società del settore *alternative* prevedendo che le stesse vengano fatte tutte confluire in BGS Alternative che quindi, al pari di Borgosesia Real Estate per quello immobiliare, assumerà il ruolo di sub holding del settore. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di cooptare nel Comitato Esecutivo l'Ing. Stefano Pedrini e ha contemporaneamente integrato il Comitato Nomine con la presenza del Dott. Roberto De Miranda e della Dott.ssa Francesca Pasquali (Consigliere Indipendente). Infine, nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto del rafforzamento della posizione del socio ISA che ha raggiunto un accordo – subordinato al nulla osta delle Autorità di Vigilanza – in ordine al trasferimento della partecipazione detenuta da DDM in Borgosesia (pari al 5% del capitale) ed in tale contesto – a favore della stessa ISA e di altri investitori – l'acquisto di tutte le note sottoscritte nell'ambito della cartolarizzazione AssetCO.(pari a nominali Euro 6.000.250). In questo quadro Borgosesia Spa ha aderito alla richiesta di DDM di risoluzione anticipata dell'accordo di coinvestimento a suo tempo stipulato, potendo contare su ulteriori opportunità di sviluppo con l'azionista di riferimento nel campo degli investimenti in assets alternativi e potendo perseguire nuove ulteriori collaborazioni con altri operatori di mercato.;
- ⦿ In data **29 agosto 2023** Modefinance, agenzia italiana di rating registrata presso l'ESMA - l'Autorità di vigilanza europea degli strumenti finanziari e dei mercati - in sede di revisione del rating pubblico al merito creditizio di Borgosesia S.p.A. ai sensi del regolamento europeo 1060/2009, ha confermato lo stesso al livello A3-.



ATTESTAZIONE
AI SENSI
DELL'ART. 154-
bis TUF e 81-TER
REG. CONSOB
N.11971/99

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Mauro Girardi, in qualità di Vice 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 semestrale abbreviato, nel corso del periodo 1° gennaio 2023 - 30 giugno 2023.
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 Il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2023:
 - 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.
 - 3.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 29 settembre 2023

Firma organo amministrativo delegato
dei documenti contabili societari



Mauro Girardi

Firma dirigente preposto alla redazione

Andrea Ceccarelli



ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 30 GIUGNO 2023

Ai sensi dell'Art. 38.2 del D.Lgs. n. 127/91 e 126 Regolamento Emittenti

Società controllate consolidate con il metodo integrale

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BGS REC S.R.L.	ITALIA	92.590	€	BORGOSESIA SPA	100
FIGERBIELLA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSESIA SPA	100
BGS SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BGS SECURITIES RE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA ALTERNATIVE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	100
BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	ITALIA	5.000.000	€	BORGOSESIA SPA	100
DIMORE EVOLUTE CERTOSA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
				BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	50,45
DORIA S.R.L.	ITALIA	19.822	€	BGS CLUB SPAC S.P.A.	49,55
GREEN VILLAS S.R.L.	ITALIA	17.053	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
ISLOFT S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
COBE S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
				BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	51
JDS IMMOBILIARE S.R.L.	ITALIA	50.000	€	BGS CLUB SPAC S.P.A.	49
				BORGOSESIA SPA	0,79
BGS CLUB SPAC S.P.A.	ITALIA	268.400	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	57,70
MI.BI. INVESTIMENTI S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	1.750.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TST S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
ALFA PARK S.R.L.	ITALIA	870.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
BELVEDERE S.R.L.	ITALIA	10	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TINVEST S.R.L.	ITALIA	250.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LUVINO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
4F SRL	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	51

NEW LAKE SRL	ITALIA	23000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
I GIARDINI DELLA COLOMERA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
COMO 11 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
KIARA S.R.L.	ITALIA	12.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
COLOMERA 4.0 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	I GIARDINI DELLA COLOMERA S.R.L.	100
ALFA 4 S.R.L.	ITALIA	100.000	€	ALFA PARK S.R.L.	100
				NEW LAKE S.R.L.	87
NEW HTM S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	13
AGA S.R.L.	ITALIA	15.837	€	NEW HTM S.R.L.	100

Società partecipate valutate con il metodo del patrimonio netto

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BORGOSESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSESIA SPA	50
BORGOSESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA SPA	50
BGS MANAGEMENT S.R.L.	ITALIA	20.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
CONSULTINVEST LOANS SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA ALTERNATIVE S.R.L.	50
CONSULTINVEST RE SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
IMMOBILIARE FOSCOLO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	100

Partecipazioni in altre imprese

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
GREEN SOLUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.	ITALIA	159.996	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	78,52
LE CAVIERE ELBA ISLAND RESORT S.R.L.	ITALIA	1.713.835	€	BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	32,25
LE CAVIERE GEST S.R.L.	ITALIA	15.000	€	LE CAVIERE ELBA ISLAND RESORT S.R.L.	18,26
				BORGOSESIA REAL ESTATE S.R.L.	5



RELAZIONE
SOCIETÀ DI
REVISIONE
CONTABILE
LIMITATA DEL
BILANCIO
CONSOLIDATO
SEMESTRALE
ABBREVIATO AL
30 GIUGNO 2023

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Galleria San Federico, 54
10121 Torino
Italia

Tel: +39 011 55971
www.deloitte.it

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

**Agli Azionisti della
Borgosesia S.p.A.**

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato della Borgosesia S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Borgosesia") al 30 giugno 2023, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio e altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Ancona Bari Bergamo Bologna 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 di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | 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'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.
© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

2

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Borgosesia al 30 giugno 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Luca Scagliola
Socio

Torino, 29 settembre 2023