



BORGOSIESIA
1873



**BILANCIO
CONSOLIDATO
SEMESTRALE ABBREVIATO
AL 30 GIUGNO 2024**

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

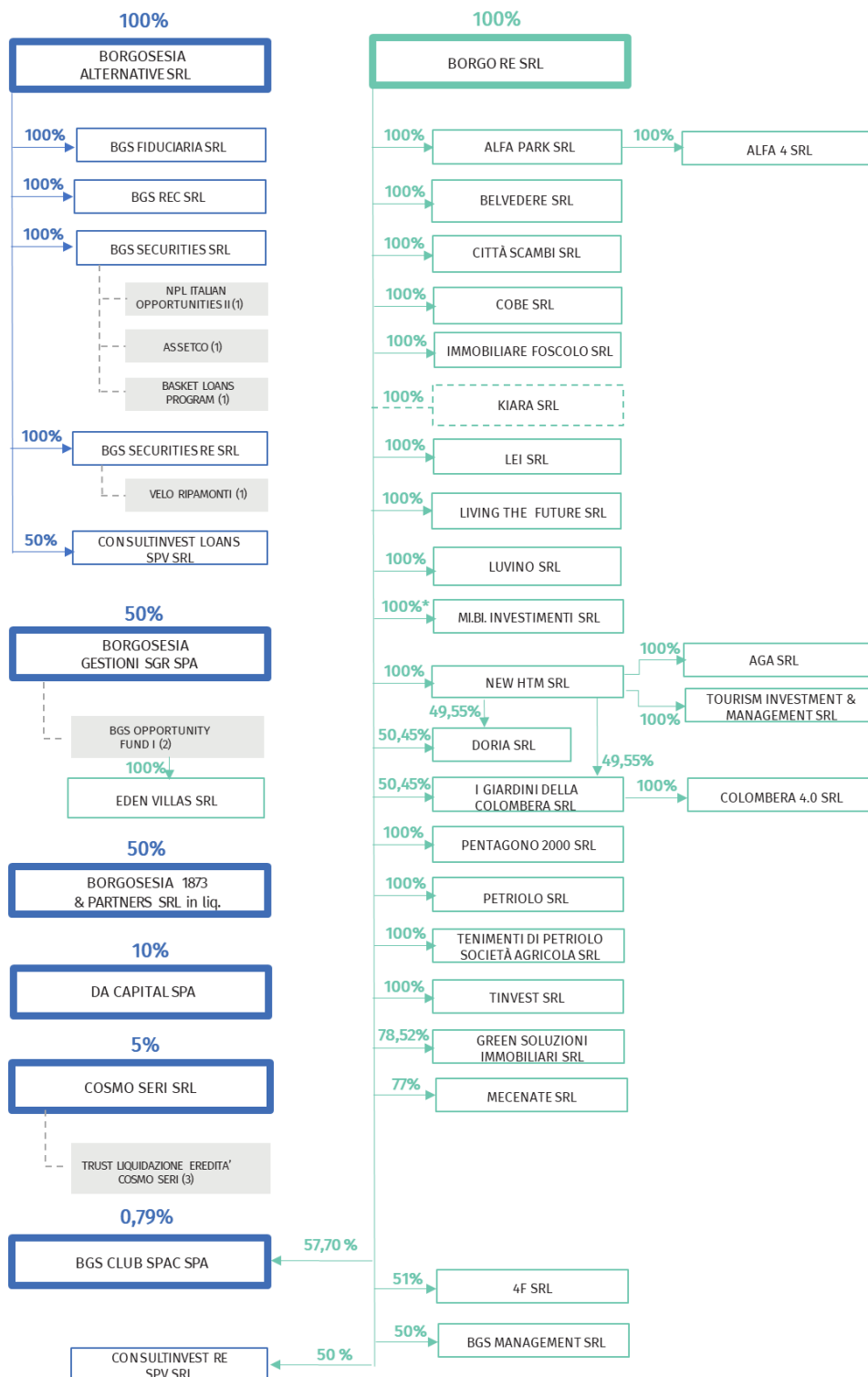
INDICE

ORGANIGRAMMA	3
CARICHE SOCIALI	5
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2024	7
1. PREMESSA	8
2. SETTORE DI ATTIVITÀ	9
3. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	12
4. ACCADIMENTI SOCIETARI	20
5. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO	21
6. ANDAMENTO DEI TITOLI	21
7. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO	22
8. ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE, COLLEGATE E PARTECIPATE	22
9. GESTIONE DEI RAPPORTI CON GLI ESPERTI INDIPENDENTI	24
10. STRUMENTI FINANZIARI	24
11. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	24
12. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	29
13. PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 30.06.23 AI SENSI DELL'ART. 38.2 DEL D.LGS N. 127/91 31	31
14. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	33
15. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	33
PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE E NOTA INTEGRATIVA	34
SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA	35
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	38
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE	39
1. INFORMAZIONI GENERALI	39
2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO	39
3. UTILIZZO DI VALORI STIMATI	40
4. PERFORMANCE	41
5. ATTIVITÀ REAL ESTATE E ATTIVITÀ ALTERNATIVE	45
6. CREDITI FINANZIARI	46
7. PARTECIPAZIONI	47
8. IMMOBILIZZAZIONI	48
9. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ	49
10. FONDI RISCHI	50
11. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	51
12. INDEBITAMENTO FINANZIARIO	51
13. FISCALITÀ	56
14. GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI E STRUMENTI FINANZIARI	58
15. MISURAZIONE DEL FAIR VALUE	59
16. INFORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE EROGAZIONI PUBBLICHE	63
17. ALTRE INFORMAZIONI	64
ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS TUF E 81-TER REG. CONSOB N.11971/99	67
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 30 GIUGNO 2023	69
RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2024	72



ORGANIGRAMMA

ORGANIGRAMMA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2024



- (1) Fondo immobiliare chiuso riservato
 (2) Comparto di cartolarizzazione ex legge 130/99
 (3) Trust di diritto italiano il cui trustee è BGS Fiduciaria srl
 * Partecipazione detenuta per il tramite di BGS Fiduciaria 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 che chiuderà 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 fino all'approvazione del bilancio che chiuderà 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 2024**

1. PREMESSA

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito il **“Bilancio”**) al 30 giugno 2024 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 2023.

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 2023.

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 2024.

Il bilancio consolidato abbreviato del Gruppo Borgosesia al 30 giugno 2024 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

2. SETTORE DI ATTIVITÀ

Il Gruppo opera, in proprio e per conto di terzi, nel campo degli investimenti in asset alternativi conclusi tanto nell'ambito di *special situation*, ossia situazioni crisi - aziendali e non - già conclamate o a ciò prossime, che di *special opportunities*, ovvero situazioni nelle quali - per varie circostanze quali passaggi generazionali critici o in concreto non attuabili, dissidi familiari o societari, ecc. - risulti utile il coinvolgimento di un partner finanziario e, in entrambe i casi, con lo scopo di recuperare il valore che ancora risulta associato a tali contesti.

Tipicamente l'investimento ha ad oggetto beni immobili acquisiti secondo uno schema operativo le cui fasi sono così sintetizzabili:



e così dettagliate:

Scouting: si identifica nell'attività di ricerca di opportunità di investimento, nella gestione delle relazioni professionali e dei rapporti con le varie fonti di *origination*. Tale fase si sostanzia: (i) nell'individuazione dell'*asset* oggetto del possibile investimento; (ii) nell'acquisizione di informazioni circa lo stato *non performing* della proprietà, la eventuale procedura concorsuale da questa attivata, l'entità del passivo, i principali creditori e le relative garanzie; (iii) nella valutazione del potenziale investimento attraverso la sua analisi sotto il profilo tecnico, urbanistico e commerciale, della sua dimensione, del relativo impegno finanziario, del rendimento e della tempistica di realizzazione;

Acquisto e Financing: rappresenta l'insieme delle attività che, una volta deliberato l'investimento, vengono intraprese al fine del suo perfezionamento e che di fatto si traducono nell'avvio 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). Al fine di ottimizzarne il risultato, acquisendo al contempo vantaggi competitivi rispetto ad altri operatori che potrebbero essere del pari interessati allo stesso *asset*, il modello operativo prevede di norma il preliminare acquisto dei crediti garantiti da ipoteca sullo stesso. Tali crediti sono acquistati a forte sconto rispetto al loro *GBV* (ossia il valore nominale) per poi essere fatti valere per il loro intero ammontare nominale al fine di compensare, in tutto od in parte, il debito contratto per l'acquisto degli immobili *target* e ciò indipendentemente dal fatto che questo consegua alla partecipazione ad un'asta, avvenga nell'ambito della procedura liquidatoria del debitore o sia con questo direttamente negoziato e concluso. Al fine di ottimizzare il rendimento dell'operazione, in sostanziale contestualità con l'acquisto dell'immobile viene poi di norma contratto un finanziamento destinato a supportare la successiva fase di valorizzazione dello stesso.

Estrazione: laddove la fase di Acquisto e Financing si sia conclusa con l'acquisito di uno o più crediti assistiti da ipoteca sull'immobile "obiettivo", è l'operatività attraverso la quale si procede all'"estrazione" dello stesso dal patrimonio del debitore. Questa può assumere le forme più diverse in ragione della natura del credito acquisito e, in particolare, la modalità principale consiste nel raggiungimento di accordi con i debitori volti ad acquisire il bene a fronte della rinuncia alle azioni esecutive e, in via minoritaria, nella partecipazione all'asta dell'immobile ipotecato o nella proposta di concordato, in qualità di "assuntore", avanzata alla relativa procedura liquidatoria.

Valorizzazione: acquisita la proprietà dell'immobile, rappresenta l'ultima fase del ciclo produttivo e si identifica, a seconda del grado di ultimazione di questo, 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.

Completato l'intervento edilizio, si procede poi con la vendita delle unità immobiliari realizzate.

Al netto degli adattamenti del caso, il medesimo processo viene poi utilizzato anche quando il target dell'investimento non è rappresentato da immobili ma, ad esempio, da crediti non performanti acquistati allo scopo di procedere al loro incasso grazie all'escussione delle garanzie che li assistono, partecipazioni, aziende, contenziosi, ecc.

Con l'intento di aumentare significativamente il *turnover* delle attività, condividere una parte del rischio e, soprattutto, generare *recurring fees*, sul fine del 2023 il Gruppo ha poi definito ed approvato un nuovo piano strategico (di seguito anche il "**Piano**") riferito al triennio '24-'26, poggato sulla condivisione dei propri investimenti con altri investitori - e, quindi, sulla progressiva sua trasformazione in un "gestore" di investimenti in assets alternativi- nonché, più in generale sull'ampliamento dello spettro delle proprie attività a quelle comunque funzionali al superamento di, o all'investimento in, situazioni di crisi.

Il Quadro Macroeconomico

Secondo le stime di Banca d'Italia, all'inizio dell'anno sono emersi segnali di rafforzamento dell'economia globale pur permanendo circostanze sfavorevoli per la crescita. Negli Stati Uniti i consumi si sono mantenuti particolarmente robusti e l'occupazione è cresciuta oltre le attese; di contro, la domanda aggregata resta debole in Cina, anche per il perdurare della crisi del settore immobiliare.

L'inflazione complessiva sui dodici mesi misurata sull'indice dei prezzi al consumo (IPC) nei paesi dell'area OCSE, si è attestata al 3,4% ad aprile 2024, leggermente al di sotto dei livelli osservati dall'inizio dell'anno in corso e ciò ha finalmente aperto la strada ad una politica più accomodante da parte delle Banche Centrali. In particolare, nella riunione del 6 giugno 2024, il Consiglio direttivo della BCE ha deciso di ridurre di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento ed a ciò ha fatto seguito l'ulteriore analoga riduzione con effetto dal 18 settembre scorso mentre negli Stati Uniti i tassi di riferimento sono stati di recente ridotti dello 0,50%.

Per quanto riguarda il mercato dei cambi, l'euro si è lievemente apprezzato, ma è rimasto sostanzialmente stabile nei confronti del dollaro statunitense (-0,9%) e della sterlina britannica (-0,6%), nonostante alcune oscillazioni all'interno del periodo. L'apprezzamento è stato per contro del 5,2% nei confronti dello yen giapponese, dell'1,3% sul franco svizzero, dell'1,2% sulla corona svedese e dell'1,1% nei confronti del dollaro canadese.

Sul fronte dei mercati azionari nel corso del semestre si registra il proseguire di una generalizzata crescita con un rialzo dell'indice MSCI All-World del 10,3%.

Quanto all'economia italiana, nel 2024 prosegue una contenuta espansione, con un PIL a +0,6% dato dalla somma algebrica fra la crescita dei consumi delle famiglie, degli investimenti e delle scorte e il decremento della spesa delle Amministrazioni Pubbliche e della domanda estera netta.

Quanto all'inflazione, dopo la discesa di quella calcolata sulla variazione dell'indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA) al 6,0% nel 2023 dall'11,6% del 2022, la Banca d'Italia ne prevede una graduale riduzione nel prossimo triennio (1,3% nel 2024, 1,7% nel 2025 e 1,7% nel 2026).

L'occupazione, dopo essere fortemente salita alla fine dello scorso anno, in special modo nei servizi e nelle costruzioni, è rimasta stabile nei primi due mesi del 2024, pur continuando a crescere nella componente a tempo indeterminato.

Il mercato immobiliare italiano

Nella prima metà del 2024, il mercato immobiliare italiano ha mostrato dinamiche influenzate da un contesto economico nazionale caratterizzato da elevato indebitamento e crescita lenta con tendenze diverse tra i segmenti residenziale e non residenziale. Il settore residenziale, in particolare, ha registrato una diminuzione delle compravendite rispetto allo stesso periodo del 2023. Sul fronte dei prezzi, la stabilità prevale con una leggera crescita dell'1,8% anno su anno, trainata principalmente dall'aumento dei prezzi delle nuove abitazioni (+8,9%). Le

misure governative, come i benefici fiscali per gli acquirenti di prima casa e le sovvenzioni per le ristrutturazioni, hanno contribuito a mantenere una certa dinamicità del mercato, attirando in particolare investimenti di persone con elevato patrimonio.

Il mercato residenziale

Nel primo trimestre dell'anno il mercato residenziale segna un calo degli investimenti stimato nell'ordine del 35% con Milano, città che attira circa l'80% degli investimenti nazionali, che denuncia un calo tendenziale del 28% e che più di altre piazze risente degli effetti legati all'incertezza delle procedure amministrative messa in luce dai recenti interventi della magistratura.

A fronte di questo dato, le compravendite di abitazioni nel 1° trimestre del 2024 registrano a loro volta ancora una riduzione in tutte le aree del paese anche se più marcata nelle aree del Nord e nel Centro, senza differenze sostanziali tra capoluoghi e comuni minori. La contrazione coinvolge tutte le categorie dimensionali e risulta più significativa man mano che aumenta la superficie delle abitazioni, con una domanda di nuove case che continua a premiare variabili legate al consumo energetico, all'impatto ambientale e ai servizi comuni dedicati alle persone.

Sul fronte delle locazioni residenziali, i nuovi contratti registrano una lieve riduzione (-1,8%), dato che media al suo interno una crescita dei contratti transitori ed una riduzione di quelli tradizionali.

Il mercato "corporate"

Nel 2024 il settore "uffici" torna ad essere il più ricercato dagli investitori, riconquistando la posizione di principale asset class del mercato immobiliare. In tale contesto spicca in specie la crescita del mercato romano che, grazie anche agli effetti portati dalla conclusione di un super deal da 200 mln diviene la prima piazza italiana per il settore anche se Milano rimane comunque il centro più dinamico registrando la più parte delle principali operazioni del periodo. I rendimenti netti *prime* hanno continuato la loro progressiva crescita attestandosi mediamente al 4,25% a Milano e al 4,75% a Roma anche se per gli stessi è attesa una riduzione in dipendenza di politica monetaria più accomodante.

Quanto al mercato retail, nel primo trimestre dell'anno si registra una contrazione degli investimenti rispetto a quello precedente ma una forte crescita se il confronto viene effettuato col pari periodo '23. Il comparto High Street continua a rimanere dinamico non solo nelle città più attrattive come Milano, Roma, Venezia e Firenze, ma anche nelle destinazioni più piccole mentre per quanto riguarda il comparto dell'Out of town, si riscontrano segnali incoraggianti nella performance dei centri commerciali con un vacancy rate in forte contrazione soprattutto nei grandi centri (> 40.000 mq).

Relativamente alla logistica, il settore registra una crescita del 15% rispetto all'anno precedente – che peraltro scontava la eccezionale performance del suo 1° trimestre - con rendimenti *prime* che, attestandosi intorno al 5,2%, contribuiscono a renderlo attraente per gli operatori che indirizzano i loro investimenti in particolare nel comparto *last mile*, ossia quello legato allo spostamento di merci da un hub di trasporto alla loro destinazione finale. Più in generale per il settore si prevede una crescita della domanda per asset moderni e sostenibili, riflettendo i cambiamenti nelle preferenze dei consumatori e nelle normative ambientali.

Il settore alberghiero, che post pandemia ha registrato significativi incrementi in termini di pernottamenti, tariffe giornaliere medie e ricavi per camera disponibile, continua a registrare un incremento degli investimenti sia per le strutture tradizionali che per quelle extra alberghiere, che includono bed & breakfast e alloggi in affitto. Più in generale i primi tre mesi del 2024 per l'industria alberghiera italiana si chiudono con un risultato in sensibile crescita rispetto al 2023, sia in termini di occupancy (che passa dal 62,7% al 65,3%) che di tariffe giornaliere (passate da 115,55 euro a 127,10).

Il mercato delle *Non Performing Exposure* (NPE)

Nel primo trimestre 2024 il mercato dei crediti deteriorati segna il più basso numero di transazioni degli ultimi anni: 2,2 miliardi di GBV contro i 3,1 miliardi dello stesso periodo dell'anno 2023.

Ancorché il mercato sia caratterizzato da un forte stagionalità che si concentra in specie sul finire di ciascun semestre, col che occorrerà necessariamente attendere i dati "ufficiali" della prima metà dell'anno per poter effettuare una puntuale valutazione, quel che colpisce è che il calo dei volumi ha interessato anche il mercato secondario che, negli ultimi semestri, aveva sempre fatto registrare importanti progressi.

È peraltro da notarsi come nonostante il rallentamento le potenzialità di questo mercato rimangono ancora per buona parte inesprese e al suo definitivo sviluppo potrà certamente contribuire la imminente entrata in vigore della direttiva comunitaria sul mercato secondario dei crediti non performing che permetterà l'ingresso in questo di nuovi attori.

3. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

In aderenza alle previsioni del nuovo Piano Industriale, nel semestre il Gruppo ha dato avvio al processo di progressiva transizione dal modello *single investor* a quello *multiple investors*, operazione questa che se da un lato vede fortemente motivato l'intero management, dall'altro, impone di contemperare una pluralità di esigenze al fine di permettere allo stesso di svilupparsi armoniosamente per trovare completamento, sulla base delle previsioni, entro il 2026.

Il passaggio al ruolo di "gestore co-investitore" impone infatti di attuare una serie di azioni, non necessariamente in ordine di importanza, quali: (i) la industrializzazione delle attività di ricerca dei vari cluster di investitori; (ii) la ottimizzazione dei tempi fra "raccolta" ed "impieghi", sottolineando come i secondi presentano una difficoltà di programmazione ed una elevata stagionalità; (iii) lo sviluppo di una cultura aziendale prevalentemente orientata all'Investitore, con le conseguenti attività di gestione delle relazioni e reporting; (iv) avuto conto della modalità di contabilizzazione degli investimenti "diretti" realizzati dal Gruppo sulla base per lo più del loro *fair value*, la ricerca di un giusto equilibrio fra la discesa di questi e l'incremento di quelli "gestiti", la cui remunerazione è tipicamente suddivisa lungo un arco temporale che abbraccia più esercizi, per evitare che da ciò possa derivare una marcata discontinuità con la serie storica dei risultati economici conseguiti; (v) la ricerca di investimenti che, oltre a presentare ritorni in linea con le attese degli investitori, possano risultare facilmente valutabili da questi a ragione, ad esempio, delle loro caratteristiche o della loro ubicazione.

Pur nei limiti in cui un programma certamente sfidante quale quello a base del Piano possa trovare attuazione, anche solo in parte, in un ristretto arco temporale quale quello di un semestre, ciò non di meno in quello trascorso sono stati mossi i primi concreti passi nella direzione verso il raggiungimento dell'obiettivo finale ed in particolare:

- con riferimento al comparto Archimede, istituito da BGS Securities S.r.l. nell'ambito del programma di cartolarizzazione convenzionalmente denominato Basket Loans Program è proseguita l'attività di collocamento delle relative notes senior a favore di investitori qualificati. In particolare, alla fine del semestre il comparto risulta aver ricevuto adesioni da parte di investitori terzi per complessivi 22,15milioni mentre il Gruppo, a pari data, risulta detenere il 100% delle note junior (ossia quelle esposte al maggior rischio) e ciò a fronte di un investimento complessivo di 1,202milioni;
- con lo scopo di permettere un immediato impiego delle disponibilità come sopra acquisite, dando subito visibilità agli investitori della destinazione di parte dei *proceeds* ed adottando al contempo schemi contrattuali in grado di assicurare un equilibrato rapporto rischio/rendimento, dopo che già sul finire del '23 il Gruppo aveva trasferito al comparto,

verso il corrispettivo di 10,4 milioni, un credito ipotecario prevedendone il pagamento in parte al closing (5,5 milioni) ed in parte sulla base della relativa performance, nel semestre si è: (i) replicato il medesimo schema operativo trasferendo un ulteriore credito ipotecario verso il corrispettivo di 6,94milioni e prevedendone il pagamento in parte al closing (4,15 milioni) ed in parte sulla base delle performance di incasso future; (ii) agevolato il coinvestimento del comparto nell'operazione "Mecenate" – di seguito descritta e, a sua volta, già oggetto di coinvestimento da parte di un socio minoritario – attraverso l'acquisto di un credito senior di nominali 4 milioni regolato al tasso del 10% annuo;

- al fine di poterne valutare la successiva condivisione con investitori terzi, il Gruppo ha stipulato, nei termini sempre di seguito meglio descritti, un contratto preliminare avente ad oggetto una prestigiosa residenza in Santa Margherita Ligure;
- sono stati avviati taluni studi preliminari volti a tramutare in un target di investimento aperto ad investitori terzi il portafoglio immobiliare del Gruppo oggi concesso in locazione intensificando al contempo le attività finalizzate a raggiungerne la piena occupazione;
- nella consapevolezza che l'approdo al nuovo modello operativo porti con sé anche ricadute sulla tesoreria - stante la necessità, da un lato, di destinare ancora importanti risorse alla ultimazione, se non all'avvio, dei processi di valorizzazione "proprietary" e, dall'altro, di sostenere l'attività di co-investimento e gestione i cui ritorni si renderanno disponibili nel tempo – il Gruppo, al fine di coprire l'eventuale *gap* in maniera flessibile, ha deliberato l'emissione, in più riprese, di obbligazioni non convertibili e di commercial paper per un importo massimo di Euro 50 milioni procedendo poi, in forza di ciò, all'emissione fino ad un massimo di Euro 30 milioni del prestito obbligazionario "Borgosesia 2024-2029 TV", senior, non subordinato, non garantito, non convertibile e della durata di 5 anni. Le obbligazioni, che prevedono un ammortamento in quote costanti a far corso dalla fine del secondo anno, sono quotate sul mercato Euronext Access Milan e prevedono un tasso di interesse lordo annuo variabile pari all'Euribor 3 Mesi, maggiorato di 500 (cinquecento) punti base. L'emissione, alla fine del semestre, risulta essere stata sottoscritta in misura pari ad Euro 28,85milioni;
- nell'ottica poi di un potenziamento delle strutture riferite all'area Alternative per estenderne l'attività al trading di crediti deteriorati e all'intervento diretto nei processi di ristrutturazione finanziaria dei singoli debitori, ampliando al contempo anche la gamma degli attivi oggetto di co-investimento, il Gruppo ha avviato una trattativa volta al rilievo dell'intero capitale di OneOSix S.p.A., intermediario finanziario con sede a Verona iscritto nell'Albo di cui all'articolo 106 TUB e specializzato nell'acquisto e gestione di crediti deteriorati. In coerenza con le linee guida del Piano Industriale, l'acquisizione - sottoposta ad autorizzazione di Banca d'Italia – consentirà altresì di potenziare sensibilmente l'operatività nel campo dei servizi a favore di terzi investitori.

Sotto un profilo più prettamente quantitativo, alla fine del semestre:

- Le "masse gestite" ("AUM") risultano pari ad Euro 65,79 milioni e così suddivise (Euro milioni):

Fondi di investimenti alternativi ¹	Società di scopo ²	Veicoli di cartolarizzazione ³
--	-------------------------------	---

¹ Importo calcolato sul valore degli immobili e/o delle partecipazioni immobiliari tratto dall'ultimo rendiconto approvato per il fondo BGS Opportunities I a favore del quale il Gruppo presta servizi di management immobiliare.

² Importo calcolato rapportando al fair value degli asset immobiliari di 4 F S.r.l. e Mecenate S.r.l. – a favore delle quali il Gruppo presta servizi di management immobiliare – le partecipazioni in queste detenute da soci di minoranza.

³ Importo riferito alle operazioni di cartolarizzazione NPL Italian Opportunity II, Archimede, Asset CO e VeLo Ripamonti – a favore delle quali il Gruppo svolge attività di management immobiliare e/o portfolio manager – calcolato rapportando la partecipazione direttamente o indirettamente detenuta da terzi al fair value complessivo degli attivi o, in assenza di tale dato, al valore nominale dei titoli sottoscritti da questi.

1,83	8,84	55,11
------	------	-------

- I ricavi maturati dall'attività di gestione degli AUM, calcolati con i medesi criteri utilizzati per la quantificazione degli stessi ed al lordo delle elisioni dipendenti dal processo di consolidamento, sono pari ad Euro 0,7 milioni evidenziando come tale importo risenta della circostanza che buona parte degli investimenti oggi ricompresi in questi hanno trovato avvio in passato in capo al Gruppo.
- L'unica operazione di cartolarizzazione oggetto di consolidamento integrale, stante la detenzione da parte del Gruppo della maggioranza (64%circa) dei titoli emessi nel suo ambito, presenta i seguenti dati di sintesi.

- Operazione NPL Italian Opportunities II		
Valore nominale delle notes in circolazione al 30 giugno 2024: Euro 13,3 milioni		
Valore nominale delle notes in circolazione al 31 dicembre 2023: Euro 13,3 milioni		
Valore nominale delle notes in circolazione al 30 giugno 2024 sottoscritte da terzi: Euro 4,8 milioni ⁴		
Valore nominale delle notes in circolazione al 31 dicembre 2023 sottoscritte da terzi: Euro 4,8 milioni ⁵⁶		
Attività di pertinenza dell'operazione (Euro/milioni)		
	30.6.24	31.12.23
Disponibilità liquide	1,7	0,5
Flussi netti attualizzati attesi dalle operazioni immobiliari	28,0	28,3
Totale	29,7	28,8

- Il "portafoglio crediti" iscritto nel bilancio in commento, suddiviso sulla base della rispettiva strategia (*Repossess*, qualora il relativo acquisto sia preordinato al ripossessamento degli immobili posti a garanzia di questi e *Collection* qualora l'obiettivo sia il successivo semplice incasso anche nell'ambito di procedure esecutive) è desumibile dalla tabella di seguito riportata:

Strategia	Valore di iscrizione in bilancio al 30.6.24 (Euro/milioni)	Valore di iscrizione in bilancio al 31.12.23 (Euro/milioni)
	Valore contabile	Valore contabile
Crediti acquisiti con strategia Repossess	0,8	0,8
Crediti con strategia Collection ⁷	5,8	5,8

⁴ 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.

⁵ Vedi nota 1.

⁶ Le notes detenute da terzi danno pieno diritto ai relativi portatori di beneficiare dei flussi dell'operazione pari passu con quelle detenute dal Gruppo ma entrambe risultano postergate alle ragioni di Solution Bank S.p.A., banca finanziatrice dell'operazione, il cui credito ammonta, al 30 giugno 2024, ad Euro 6,3 milioni.

⁷ L'importo comprende anche la parte di prezzo, ancora da assolversi, convenuto per il trasferimento di

Totale	6,6	6,6
--------	-----	-----

- Gli investimenti diretti del Gruppo, comunque rientranti nell'area di consolidamento a prescindere dalla partecipazione agli stessi di terzi co-investitori, risultano pari ad Euro 169,5 milioni e, sulla base del valore di iscrizione nel bilancio in commento, sono così suddivisi:

Immobili	Partecipazioni	Titoli ⁸	Crediti
144,2	11,8	6,9	6,6

- La posizione finanziaria consolidata – che sconta, per l'importo netto in linea capitali di 8,15 milioni, l'effetto generato dai co-investimenti conclusi col comparto di cartolarizzazione Archimede in precedenza commentati - è dettagliata nel prospetto di seguito riportato ritenendo utile evidenziare come la stessa sia influenzata anche dal particolare tipo di attività, allo stato prevalente, 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, crediti che, in quanto riclassificati anche fra quelli finanziari correnti, finiscono, per definizione, con l'influenzare positivamente la "posizione netta" e in specie la sua componente "a breve" ancorché il loro successivo incasso si traduca per la più parte in un incremento del patrimonio immobiliare del Gruppo senza un concreto effetto sulla liquidità immediata dello stesso:

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

(in migliaia di euro)

	30.06.2024	31.12.2023
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	13.548	6.798
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13.548	6.798
Crediti finanziari correnti (*)	4.447	1.430
Titoli disponibili per la negoziazione (**)	6.882	5.934
Totale attività finanziarie correnti	11.329	7.364
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	(8.573)
Debiti v/Banche (***)	(22.347)	(28.626)
Altri debiti finanziari correnti (****)	(1.501)	(815)
Totale passività finanziarie correnti	(23.848)	(38.014)
Posizione finanziaria corrente netta	1.029	(23.852)
Crediti finanziari non correnti (*****)	7.317	5.674
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	7.318	5.675
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	(61.024)	(33.738)
Debiti v/Banche	(21.651)	(21.924)
Altri debiti finanziari non correnti	(14.345)	(2.899)
Passività finanziarie non correnti	(97.021)	(58.561)
Posizione finanziaria netta (*****)	(88.674)	(76.737)

- (*) 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 di 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; (*****): Trattasi prevalentemente dei corrispettivi convenuti per la cessione di crediti finanziari; (*****): La voce comprende, per l'importo di 10,94 mln, l'esposizione nei confronti dell'operazione di cartolarizzazione Archimede dipendente dalle operazioni di coinvestimento con questa realizzate (cfr. supra) e, per il restante, debiti finanziari di diversa natura; (*****): 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";

alcuni di questi

⁸ L'importo include quello delle notes sottoscritte nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione non oggetto di consolidamento

Sempre in termini quantitativi, l'andamento economico del semestre è desumibile dalla tabella sotto riportata che 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

(in Euro/000)	Primo semestre 2024	Primo semestre 2023
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE Riclassificato	10.693	8.414
COSTI GENERALI	-2.274	-1.857
EBITDA Riclassificato	8.419	6.557
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-273	-365
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	8.146	6.192
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-4.566	-2.683
RISULTATO ANTE IMPOSTE	3.579	3.510
IMPOSTE SUL REDDITO	-350	-292
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle minorities)	3.229	3.218

A commento dei dati sopra riportati si evidenzia come:

- 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 - registra un importante incremento rispetto al dato 2023 e ciò anche grazie all'aumento dei ricavi da locazione - che a fine semestre assommano ad Euro 1.696 migliaia. al lordo dei costi di diretta imputazione (Euro 153 migliaia. il dato al 30 giugno 2023) - e all'adeguamento della valutazione degli immobili a ciò destinati a ragione della mutata dinamica dei tassi di interesse attesi nel medio lungo periodo.
- L'andamento incrementale della *top line* di conto economico si trasmette anche agli altri risultati intermedi (Ebitda Riclassificato e Margine Lordo delle attività operative) e ciò nonostante la crescita delle spese generali funzionali al potenziamento della struttura aziendale;
- L'incremento degli oneri finanziari consegua a quello dell'indebitamento contratto in specie per l'acquisto di immobili concessi in locazione e trova copertura nella crescita di questi ultimi nei termini sopra esposti sottolineando peraltro come il risultato della gestione finanziaria recepisca l'effetto negativo di costi non direttamente collegati all'indebitamento di competenza per complessivi Euro 530 migliaia.

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 2,9 milioni debba considerarsi realizzato a fine semestre.

Complessivamente gli investimenti diretti immobiliari - intendendosi per tali quelli che, alla luce della strategia a base del nuovo piano industriale, non risultino oggetto di condivisione con investitori terzi o, a prescindere da ciò, siano comunque iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo - realizzati nel semestre ammontano a 17,2 milioni di Euro mentre quelli alternative a Euro 0,9 milioni.

In particolare, per quanto attiene agli investimenti immobiliari realizzati nel semestre per il tramite di Borgosesia Real Estate S.r.l. o società di questa controllate, di seguito si riporta una breve descrizione:

Milano Via Mecenate

Nell'ambito di una special situation il Gruppo si è reso acquirente di una partecipazione pari al 77% del capitale di Mecenate S.r.l. - verso il corrispettivo di Euro 0,6 milioni - nonché,

unitamente all'operazione di cartolarizzazione Archimede – di tutti i crediti finanziari vantati verso questa dal socio cedente e ciò a fronte di un investimento di ulteriori 6,7 milioni. Alla società acquisita è riferita la proprietà di un immobile ad uso uffici abbandonato da anni, sito in via Mecenate (zona sud-est di Milano), della superficie di circa 5.500 mq suddivisa fra sei piani fuori terra ed uno interrato, per il quale è in corso di completamento il cambio di destinazione ad uso turistico-ricettivo considerata la sua collocazione strategica rispetto al centro cittadino e all'aeroporto di Linate.

Santa Margherita Ligure

Sempre nell'ambito di una special situation, il Gruppo ha stipulato un contratto preliminare per l'acquisto, verso un corrispettivo di Euro 5,5 milioni, di una prestigiosa villa fronte mare di circa 500 mq, sita in Santa Margherita Ligure (Genova) sulla strada che porta a Portofino e a poche centinaia di metri dalla baia di Paraggi. Si prevede che l'immobile, nel cui possesso il Gruppo è stato contestualmente immesso, sia oggetto di alcuni interventi manutentivi nella prospettiva di una successiva valorizzazione coerente con la domanda turistica della cittadina rivierasca.

Stintino

Nell'ambito di una articolata operazione che implicherà anche il trasferimento alle controparti di taluni assets in portafoglio al Gruppo, questo ha rilevato per Euro 4,5 milioni, l'intero capitale, oltre all'indebitamento verso i cedenti, della Pentagono 2000 S.r.l., società proprietaria di un villaggio turistico composto da circa 50 unità ubicato in Stintino (Sassari), a poche centinaia di metri dalla famosa spiaggia della Pelosa. Il cespite sarà a breve oggetto di un restyling degli interni e delle aree esterne per poi essere concesso in locazione ad un operatore turistico a far corso dalla primavera-estate 2025.

Quanto all'andamento degli investimenti realizzati in passato la cui gestione è proseguita nel semestre trascorso, di seguito se ne riporta un sintetico aggiornamento:

Business Park Bologna

Circa l'investimento realizzato nell'ambito del Business Park Bologna - complesso a destinazione direzionale ubicato nel quartiere Nord del capoluogo emiliano a brevissima distanza dalla Fiera di Bologna e dal Fiera District – rappresentato da tre edifici "cielo terra" della superficie commerciale di circa 13.200 mq oltre ad un terreno edificabile con analoga destinazione, nel semestre si registra l'integrale estinzione delle passività finanziarie oggetto di accollo in sede di acquisto, pari a 13,2 milioni, e ciò grazie anche alla stipula di un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di 10 milioni. Nel periodo di riferimento Città Scambi S.r.l., società a cui è riferita la proprietà dell'asset, registra ricavi da locazioni per complessivi euro 0,93 milioni.

Hybrid Tower Mestre

Nel semestre sono proseguite le attività volte all'ottimizzazione dello stato locativo 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, 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 – e ciò anche grazie alla inaugurazione al suo interno di un moderno business center. Nel periodo di riferimento New HTM S.r.l., società a cui è riferita la proprietà dell'asset, registra ricavi da locazioni per complessivi euro 0,3 milioni.

Centro commerciale Vertemate con Minoprio (Co)

Il centro commerciale della superficie di circa 5.300 mq., ubicato sulla statale dei Giovi, nel comune di Vertemate con Minoprio (Co), detenuto attraverso AGA S.r.l. in forza di un contratto di locazione finanziaria di natura traslativa e a sua volta da questa concesso in locazione ad una pluralità di conduttori, genera ricavi derivanti da tale attività per complessivi euro 0,2

milioni.

Torrita di Siena - Tenuta Petriolo

Nel semestre si è dato corso alle attività volte alla valorizzazione della Tenuta Petriolo - 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. Nell'attesa di ciò il Gruppo, attraverso Tenimenti di Petriolo Società Agricola S.r.l., ha assunto la gestione diretta dell'azienda agricola ubicata nell'ambito della proprietà.

Corso Como 11

Nel semestre si è conclusa la commercializzazione delle residue unità immobiliari di proprietà site nell'omonimo corso emblema della Milano "glamour".

Bologna – Via Scandellara

Alla chiusura del periodo di riferimento i primi due edifici realizzati a Scandellara (Bologna) da Green Soluzioni Immobiliari S.r.l. – società in cui Borgosesia Real Estate, nel corso del 2022, ha rilevato la quota maggioritaria del capitale senza con ciò esercitarne il controllo – risultano oggetto di commercializzazione in misura pari al 91% circa dei ricavi e sono state avviate le attività volte alla valorizzazione dei restanti lotti di proprietà ubicati nel medesimo comparto. Coerentemente con la natura meramente finanziaria dell'investimento realizzato – a cui consegue il permanere in capo al management espressione del socio minoritario, con ampia autonomia, della gestione aziendale - alla partecipazione detenuta attraverso Borgosesia Real Estate sono riservati dal relativo statuto diritti di "prededuzione" nella distribuzione di utili e riserve rispetto alle *minorities*.

Isola d'Elba – Resort le Caviere

Nel semestre il Gruppo ha perfezionato la cessione, verso il corrispettivo di 4 milioni, della partecipazione detenuta in Le Caviere Elba Island Resort S.r.l. – società proprietaria di una residenza turistica alberghiera formata da 14 prestigiose ville ubicate in una delle zone più gradevoli dell'Isola d'Elba – nonché nella società di gestione alberghiera Le Caviere Gest.

Carimate

Nel semestre sono proseguite, attraverso la controllata 4F S.r.l., le attività volte all'avvio del processo di valorizzazione di 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 – e ciò 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) e basato su di una modalità costruttiva fortemente innovativa e rispecchiante i nuovi canoni dell'abitare moderno e green.

Milano, Via dei Transiti

Nel semestre sono proseguite le attività di commercializzazione degli ultimi box pertinenziali ad un complesso residenziale composto da 3 corpi di fabbrica ed ubicato a ridosso del quartiere Nolo (a nord di Loreto) che, per il resto, risulta essere stato già dismesso in passato.

Tremosine

Con riferimento all'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, nel semestre si è sostanzialmente concluso l'iter urbanistico avviato a seguito del diniego al progetto di valorizzazione presentato in passato e, a breve, prenderanno avvio i relativi lavori.

Luino

Le attività tese all'apprezzamento di valore, medio termine, di un'area già urbanizzata, sita sulle sponde del lago Maggiore a ridosso del confine svizzero, sono allo stato sospese in attesa dell'approvazione definitiva del nuovo progetto avanzato, all'esito del processo di

rivalutazione di quello originario, al fine di ricercare una ottimizzazione dei costi.

Valmontone

Nel corso del semestre sono proseguite le attività volte a ricercare una utile valorizzazione, nello stato di fatto, del diritto di superficie su alcune aree site in Valmontone (Roma) - adiacenti al Valmontone Outlet e al Parco Magicland – per le quali lo strumento urbanistico consente destinazioni ricettive e commerciali.

Castrezzato

Nel corso del semestre sono state avviate delle negoziazioni preliminari volte alla dismissione, nell'ambito del complesso "Colombera Golf Resort", degli immobili a destinazione ricettiva e dei terreni edificabili mentre è proseguita la gestione diretta da parte del Gruppo dell'omonimo campo da Golf la cui attività contribuisce intuibilmente all'apprezzamento delle diverse componenti del complesso.

Gardone Riviera - "Pensione Bellaria"

Con riferimento immobile in stile tardo liberty, situato a pochi passi dal Vittoriale di Gabriele d'Annunzio, della superficie di circa 1.200 mq, inserito in un parco di 4.500 mq. e meglio conosciuto come "Ex Pensione Bellaria", nel periodo sono proseguite le interlocuzioni avviate con l'amministrazione comunale in ordine al progetto di recupero del cespite, nel rispetto della sua destinazione d'uso, presentato in passato.

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, è tutt'ora in attesa di concludere il relativo iter urbanistico autorizzativo

Cernobbio

Nel semestre sono continuate 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, a oggi, hanno permesso l'avvio di una trattativa che auspicabilmente potrebbe trovare conclusione nel corso dell'esercizio.

Gardone Riviera

Nel semestre, la commercializzazione delle diverse unità realizzate a fronte dei lavori di *restyling* del prestigioso immobile sito nel centro di Gardone Riviera è giunta al termine.

Lainate

All'esito del processo di rivisitazione dell'originario progetto, nel semestre ha preso avvio l'attività di commercializzazione delle unità immobiliari che si prevede vengano realizzate su di un terreno sito nel centro di Lainate, comune della Città Metropolitana di Milano.

Portafoglio New Lake

Con riferimento al 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 si registra la stipula di un contratto preliminare per un controvalore di Euro 1.070 migliaia, circostanza questa che porta ridurre lo stesso ad un valore residuo di circa Euro 0,5 milioni.

Portafoglio Borgosesia Real Estate

Con riferimento al portafoglio acquisito nell'ambito di processi aggregativi – tra i quali l'incorporazione di Gea e Audere – e composto da immobili ubicati in Sardegna, Lombardia e Piemonte, nel corso del semestre si registrano altre operazioni di "alleggerimento" grazie alla stipula di nuovi contratti definitivi e preliminari per complessivi Euro 2,7 milioni.

Colmurano

Con riferimento all'investimento avente ad oggetto un importante compendio immobiliare ubicato nella provincia di Macerata, nel semestre sono proseguite le attività volte alla valorizzazione degli assets residui.

Kiara

La partecipazione totalitaria al capitale della società - proprietaria di un intervento residenziale sito in Camposanto (Modena) in corso di ultimazione – risulta essere stata promessa in vendita a terzi, condizionatamente all'apporto a favore della stessa di una porzione immobiliare ricompresa nel Portafoglio Borgosesia Real Estate, nell'ambito dell'operazione che ha portato all'acquisto del villaggio turistico di Stintino in precedenza commentato.

Moniga del Garda

Le tre unità immobiliari acquistate in passato in un complesso turistico alberghiero sito in Moniga del Garda (BS) - nell'ambito di una più ampia operazione che aveva portato anche all'acquisto di un credito non performing garantito da ipoteca di primo grado sullo stesso e, come in precedenza indicato, successivamente trasferito all'operazione di cartolarizzazione Archimede – risultano affidate in gestione al gestore del complesso.

4. ACCADIMENTI SOCIETARI

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

- ☞ In data **4 marzo** Borgosesia Real Estate S.r.l., ha perfezionato la cessione delle partecipazioni di minoranza – acquistate per Euro 2 milioni nel giugno 2022 - detenute in Le Caviere Elba Island Resort ed in Le Caviere Gest, e ciò a fronte di un corrispettivo di Euro 4 milioni che, quanto ad Euro un milione, verrà assolto dalla parte acquirente entro il 30 giugno 2025.
- ☞ In data **19 aprile** il Gruppo ha deliberato di dare avvio, in esclusiva, ad una trattativa volta al rilievo, attraverso BGS Alternative S.r.l., dell'intero capitale di OneOSix S.p.A., intermediario finanziario con sede a Verona iscritto nell'Albo di cui all'articolo 106 TUB e specializzato nell'acquisto e gestione di crediti deteriorati. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì l'emissione, in più riprese, di obbligazioni non convertibili e, col proposito di diversificare le fonti di finanziamento, di *commercial paper* per un importo massimo di Euro 50 milioni conferendo a tal fine delega per l'attuazione della relativa delibera al Vice Presidente e Amministratore Delegato, Mauro Girardi;
- ☞ In data **6 maggio** Borgosesia S.p.A., in attuazione delle delega conferita, ha deliberato l'emissione del prestito obbligazionario "Borgosesia 2024-2029 TV" non convertibile della durata di 5 anni per un ammontare massimo di Euro 30 milioni e regolato ad un tasso di interesse lordo annuo variabile pari all'Euribor 3 Mesi, maggiorato di 500 (cinquecento) punti base (5,00%);
- ☞ In data **27 maggio**, alla chiusura del primo periodo di collocamento, sono risultate sottoscritte obbligazioni facenti parte del prestito "Borgosesia 2024-2029 TV" per Euro 16.650 migliaia;
- ☞ In data **28 maggio** Borsa Italiana S.p.A. ha ammesso alle negoziazioni su Euronext Access Milan (Professional Segment) le obbligazioni rappresentanti il prestito "Borgosesia 2024-2029 TV";
- ☞ In data **10 giugno** è stato integralmente rimborsato il prestito obbligazionario denominato "Jumbo 2018 – 2024 6,25%" di nominali Euro 8.589.000;
- ☞ In data **25 giugno**, alla chiusura del secondo periodo di collocamento, sono risultate

sottoscritte ulteriori obbligazioni del prestito “Borgoesia 2024-2029 TV” per Euro 12.200 migliaia.

5. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO

Nel primo semestre dell’esercizio il Gruppo consegue un utile netto di Euro 1,9 milioni (Euro 2,8 milioni il dato al 30.06.2023) e ciò al netto del risultato di competenza delle *minorities*.

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 14,1 milioni (Euro 13,3 milioni nel primo semestre 2023) comprensivo della variazione del *fair value* delle attività immobiliari per Euro 7,9 milioni (Euro 5,7 milioni nel primo semestre 2023);
- costi per acquisto di beni per 214 Euro migliaia;
- costi per acquisto di servizi per complessivi 4,1 Euro milioni rappresentati principalmente (Euro 3,1 milioni) da servizi industriali e commerciali connessi allo sviluppo dei vari interventi immobiliari;
- oneri finanziari netti per Euro 4,6 milioni (Euro 2,7 milioni nel primo semestre 2023);
- imposte nette per Euro 0,35 milioni.

Il Cash Flow consolidato risulta negativo per Euro 6,75 milioni (negativo per Euro 4,6 milioni al 30.06.2023) e l’Ebitda positivo per Euro 8,4 migliaia (Euro 6,6 migliaia nel primo semestre 2023). Le tabelle sotto riportate espongono i componenti di ciascuna delle predette grandezze.

	Risultato Netto	Attività Operativa	Attività d’investimento	Attività di finanziamento	CASH FLOW
		A	B	C	(A+B+C)
30.06.2024	3.229	-10.327	2.182	11.666	6.750
30.06.2023	3.218	11.491	-23.458	7.372	-4.595

	EBITDA	Ammortamenti Accantonamenti	Gestione Finanziaria	Imposte	Risultato Netto	Risultato Netto Gruppo
30.06.2024	8.419	273	4.566	350	3.229	1.861
30.06.2023	6.557	365	2.683	292	3.218	2.802

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 Euronext Access Milan 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	31/12/2023	30/06/2024	Variazione %
Azioni Ordinarie	IT0003217335	EXM	0,694	0,684	-1,44%
Jumbo 2018-2024 6,25% *	IT0005347171	Vienna	100	n.a.	n.a
PO 2021-26 5,5%	IT0005436172	Euronext Access Milan	98,60	97,63	-0,98%
PO 2022-27 Twice step up	IT0005504821	Vienna	1000	1000	0,00%
PO 2024-29 TV **	IT0005595076	Euronext Access Milan	n.a.	100.10	n.a.

* Prestito integralmente rimborsato il 10/06/2024

** Emissione iniziale il 27/05/2024

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 ha incassato dividendi per Euro 2 milioni e, della seconda, ha maturato interessi netti per Euro 321 migliaia.

8. ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE, COLLEGATE E PARTECIPATE

In forza del processo avviato nel trascorso esercizio, il Gruppo risulta articolato su due divisioni: quella Real Estate e quella Alternative.

Alla prima fanno capo tutti gli investimenti immobiliari diretti nonché le attività di servizi in tale campo prestati dalla sub holding di settore – Borgosesia Real Estate S.r.l. - a favore delle proprie controllate, dei fondi di investimento alternativi immobiliari gestiti da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. nonché delle operazioni di cartolarizzazione promosse dal Gruppo in relazione agli immobili da queste acquisiti anche all'esito del processo di recupero dei crediti in precedenza rilevati o posti a garanzia degli stessi.

Alla seconda, al cui vertice è posta la sub holding Borgosesia Alternative S.r.l., fanno per contro capo, oltre alla gestione dei crediti acquistati nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione realizzate dal Gruppo, la più parte degli investimenti in queste, quelli in nell'ambito di *special situation e opportunities* laddove risulti assente o scarsamente rilevante la componente immobiliare nonché, in caso contrario, le attività di strutturazione degli investimenti realizzati dall'altra divisione.

La tabella sotto riportata fornisce un quadro di sintesi delle società rientranti in ciascuna delle due divisioni, nonché delle attività e/o degli investimenti descritti al precedente paragrafo "Condizioni operative e sviluppo dell'attività" che alle stesse fanno capo:

Divisione Real Estate	
Borgosesia Real Estate	Sub holding/servizi immobiliari/Portafoglio New Lake/Portafoglio Borgosesia Real Estate/Intervento in Milano, Corso Como 11/Intervento in Milano, Via dei Transiti/Intervento in Gardone Riviera (BS)
Trust liquidazione Cosmo Seri	Intervento in Colmurano (MC)
Living The Future	Intervento in Lainate (MI)
BGS Club Spac	<i>Special purpose acquisition company</i> focalizzata su investimenti alternativi di carattere prevalentemente immobiliare
Doria	Intervento in Roma
MI.BI. Investimenti	Intervento in Bergamo
Cobe	Società d'appoggio regolata dall'articolo 7.1 della Legge 13071999 a cui è riferito tra l'altro l'intervento in Cernobbio (CO)
Belvedere	Intervento in Gardone Riviera (BS)

Luvino	Intervento in Luino (VA)
Tinvest	Intervento in Tremosine (BS)
Alfa Park	Partecipazione in Alfa 4
Alfa 4	Intervento in Valmontone (Roma)
Green Soluzioni Immobiliari	Intervento in Bologna Via Scandellara
I Giardini della Colombera	Intervento in Castrezzato (BS)
Colombera 4.0	Gestione del Colombera Golf Club
New HTM	Proprietà e gestione della Hybrid Tower Mestre (VE)
AGA	Disponibilità, in forza di leasing traslativo, e gestione di un centro commerciale in Vertemate (CO) e sua locazione a terzi
4F	Intervento in Carimate (CO)
Tenimenti di Petriolo Società Agricola	Gestione dell'azienda agricola ricompresa nella Tenuta di Petriolo
Petriolo	Proprietà della Tenuta di Petriolo in Torrita di Siena (SI)
Città Scambi	Proprietà e gestione di immobili facenti parte del Business Park Bologna
Pentagono 2000	Intervento in Stintino (SS)
Mecenate	Intervento in Milano Via Mecenate
Tourism Investment & Management	Disponibilità, in forza di leasing traslativo di immobili in Moniga del Garda (BS)
Kiara	Intervento in Camposanto (MO)
BGS Management	Società in liquidazione
Consultinvest RE SPV	Società in liquidazione
Divisione Alternative	
Borgosesia Alternative	Sub Holding
BGS Fiduciaria	Amministrazione fiduciaria statica di patrimoni
BGS REC	Gestione e acquisto di crediti non performing in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 115 TULPS e del DM 53/2015/ portfolio manager nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione promosse dal Gruppo nonché investimenti nell'ambito di queste
BGS Securities	Veicolo di cartolarizzazione regolato dalla legge 130/1999 a cui fanno capo le operazioni NPL Italian Opportunities, AssetCo e Archimede

BGS Securities RE	Veicolo di cartolarizzazione immobiliare regolato dalla legge 130/1999 a cui è riferita l'operazione VeLo Ripamonti ⁹
Consultinvest Loans SPV	Società in liquidazione

Ancora con riferimento alle partecipazioni detenute dal Gruppo si precisa come:

- Le partecipazioni totalitarie in Lei S.r.l. e Immobiliare Foscolo S.r.l. detenute per il tramite di Borgosesia Real Estate, pur facendo funzionalmente parte della divisione a questa facente capo, non sono oggetto di consolidamento atteso che i risultati utili ed onerosi delle operazioni immobiliari alle stesse facenti capo sono di esclusiva competenza, rispettivamente, delle operazioni di cartolarizzazione Archimede e AssetCo;
- Borgosesia S.p.A., oltre a talune partecipazioni minori per le quali si ipotizza a breve una loro dismissione, detenga quelle di collegamento (50%) in Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. - società per la quale ad oggi, non avendo trovato allo stato esito la trattativa volta alla cessione della relativa partecipazione, sono in corso valutazioni in ordine ad un rilancio delle sue attività – ed in Borgosesia 1873 & Partners recentemente posta in liquidazione.

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 30.06.24
Società oggetto di Perizia	Borgosesia S.p.A. e sue controllate
Immobili periziati	Immobili siti in Italia (detenuti direttamente o attraverso le società partecipate)
Criteri di valutazione	DCF e Metodo comparativo (o del Mercato),

10. STRUMENTI FINANZIARI

Né Borgosesia S.p.A. né le società da questa controllate, nell'ambito della propria attività, hanno fatto uso nel semestre trascorso 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".

11. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Rischio liquidità

L'attività di investimento allo stato realizzata dal Gruppo postula la disponibilità di risorse finanziarie significative, per buona parte acquisite grazie al collocamento di taluni prestiti

⁹ Operazione i cui titoli sono integralmente detenuti da investitori terzi

Rischi connessi alle attività di investimento

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.

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*. Benché lo stesso 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 queste.

Rischi connessi alle operazioni con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti di natura commerciale 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 il Vice Presidente e Amministratore Delegato.

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

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

regolamentare di riferimento potrebbero condizionarne i risultati economici.

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 giudiziali e contenziosi connessi ai 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 adottati le cautele previste in materia dalla vigente normativa (facendo ad esempio, di prassi, 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, dei titoli sottoscritti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, delle partecipazioni e degli immobili

In conformità ai principi contabili di riferimento la Società ed il Gruppo procedono alla valutazione del portafoglio immobiliare, di quello partecipazioni, dei titoli sottoscritti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione 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 debbano essere oggetto di adeguamento *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 del 3 Aprile 2023, le richieste di ambo parte sono state rigettate ed attualmente il giudizio è pendente presso la competente Corte di Appello con prossima udienza fissata ad ottobre 2026. Al riguardo si evidenzia peraltro come la SGR, alla luce delle pretese avanzate da Banca del Fucino, abbia in passato 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 stanziare 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. 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 che con sentenza notificata lo scorso 19 aprile ha accolto lo stesso condannando l'Ufficio alla rifusione delle spese. Ad oggi risultano ancora pendenti i termini per l'eventuale appello della sentenza. In dipendenza di ciò non si è proceduto ad alcun accantonamento ritenendo infondata la richiesta.

C. Il 27 aprile scorso Borgosesia S.p.A., in qualità di socio dell'estinta Dimore Evolute S.r.l. 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 con conseguente richiesta di maggiori imposte e di sanzioni in ragione di Euro 57 migliaia ai fini Imu e di Euro 2 migliaia ai fini Tasi. La sentenza di primo grado ha visto soccombere la società che ha accantonato un fondo rischi a copertura dell'imposta e delle sanzioni procedendo peraltro ad appellare la sentenza.

- D.** 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 e israelopalestinese

Lo scenario nazionale ed internazionale è caratterizzato dalle possibili evoluzioni dell'attuale contesto economico conseguenti al perdurare del conflitto tra Russia e Ucraina ed a quello israelo-palestinese. Tali circostanze straordinarie hanno ripercussioni, sia dirette che indirette, sull'attività economica e contribuiscono a creare un contesto di generale insicurezza la cui evoluzione risulta difficilmente 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 dei *fair value*, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità. È quindi 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 all'andamento dei tassi di interesse

Ancorché la crescita dei tassi di interesse registratasi a far corso dal secondo semestre del 2022 si sia interrotta per cedere il passo ad una politica delle banche centrali più accomodante, un ritorno troppo lento a livelli coerenti con le attuali dinamiche inflattive registrate nell'area euro o, peggio, un'inversione di tendenza potrebbe produrre effetti negativi sulla stima del *fair value* degli investimenti immobiliari oltre a comportare, sulla parte di debito regolata a tassi variabili, il sostenimento di oneri maggiori rispetto a quelli preventivati.

12. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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 peraltro 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, in genere, 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.

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	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti
Euthalia Sas	0	0	0	0
Schiffer Davide	0	0	0	62
Girardi Mauro	0	1	0	247
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	12	0	750
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	0	0	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	0	253	61	0
Lei S.r.l.	1.297	147	0	0
Faroni Maurizio	0	0	0	17
Franceschi Giorgio	0	0	0	23
Toniolo Ketty	0	0	0	7
Zanoni Manuela	0	0	0	7
Pedrini Stefano	0	0	0	11
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	0	0	1
Pasquali Francesca	0	0	0	9
Forno Ivonne	0	0	0	6
Ferrari Davide	0	0	0	13
De Miranda Roberto	0	0	0	5
Bisioli Aldo	0	0	0	17
Marelli Silvia	0	0	0	4
Flamingo Irene	0	0	0	4
Totale parti correlate	1.297	413	61	1.182
Totale complessivo	11.763	13.920	15.846	16.099
%	11%	3%	0%	7%

	Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	Costi per servizi	Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	Ricavi da servizi di management immobiliare	oneri finanziari
Euthalia Sas	0	1	0	0	0
Schiffer Davide	0	176	0	0	0
Girardi Mauro	0	133	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	184	0	0	0
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	0	-54	0	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	4	0	0	0	1
Lei S.r.l.	0	0	0	147	0
Faroni Maurizio	0	43	0	0	0

Franceschi Giorgio	0	23	0	0	0
Toniolo Ketty	0	7	0	0	0
Zanoni Manuela	0	7	0	0	0
Pedrini Stefano	0	11	0	0	0
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	9	0	0	0
Pasquali Francesca	0	9	0	0	0
Forno Ivonne	0	7	0	0	0
Ferrari Davide	0	13	0	0	0
De Miranda Roberto	0	5	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	4	640	-54	147	1
Totale complessivo	50	4.107	-54	147	-4.648
%	9%	16%	100%	100%	0%

Con riferimento a quanto precede si evidenzia come:

- nel semestre il Comitato Parti Correlate abbia espresso un parere preliminare sull'acquisto della partecipazione totalitaria in ONEOSIX S.p.A.
- 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 184 migliaia.

13. 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
BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	ITALIA	5.000.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
BGS REC S.R.L.	ITALIA	92.590	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BGS FIDUCIARIA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BGS SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BGS SECURITIES RE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	ITALIA	5.000.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
DORIA S.R.L.	ITALIA	19.822	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50,45
				NEW HTM S.R.L.	49,55
COBE S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
BGS CLUB SPAC S.P.A.	ITALIA	268.400	€	BORGOSIESIA SPA	0,79
				BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	57,70
MI.BI. INVESTIMENTI S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	1.750.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
ALFA PARK S.R.L.	ITALIA	870.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
BELVEDERE S.R.L.	ITALIA	10	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TINVEST S.R.L.	ITALIA	250.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LUVINO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
4F SRL	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	51
I GIARDINI DELLA COLOMERA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50,45
				NEW HTM S.R.L.	49,55
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 HTM S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
AGA S.R.L.	ITALIA	15.837	€	NEW HTM S.R.L.	100
TOURISM INVESTMENTS & MANAGEMENT S.R.L.	ITALIA	10.000	€	NEW HTM S.R.L.	100

PETRIOLO S.R.L.	ITALIA	1.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TENIMENTI DI PETRIOLO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
CITTA' SCAMBI S.R.L.	ITALIA	102.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
MECENATE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	77
PENTAGONO 2000 S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
KIARA S.R.L.	ITALIA	12.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE 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
BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSIESIA SPA	50
BORGOSIESIA 1873 & PARTNERS S.R.L. in liq.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	50
BGS MANAGEMENT S.R.L.	ITALIA	20.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
CONSULTINVEST LOANS SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	50
CONSULTINVEST RE SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
IMMOBILIARE FOSCOLO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LEI S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA 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	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	78,52

14. 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 **16 luglio** è stato ultimato il collocamento del prestito obbligazionario “Borgosesia 2024-2029 TV” che, quindi, risulta integralmente sottoscritto per Euro 30.000 migliaia.
- ☞ In data **10 settembre** Borgosesia ha comunicato come, nell’ambito della strategia *alternative* ricompresa nelle linee guida a base del Piano 2024-2026, abbia manifestato all’azionista di riferimento, in via preliminare e non vincolante, interesse a valutare un intervento finanziario a sostegno del piano di risanamento avviato dal gruppo MeglioQuesto - phygital marketplace che offre servizi e prodotti attraverso una piattaforma integrata tra i canali fisici e digitali, quotato su Euronext Growth Milan - nel cui contesto il Gruppo Borgosesia già ricopre il ruolo di advisor finanziario;
- ☞ In data **19 settembre** Borgosesia ha comunicato come a seguito del richiamato interesse manifestato ad un possibile intervento finanziario a sostegno del piano di risanamento avviato dal gruppo controllato da MeglioQuesto S.p.A. il Consiglio di Amministrazione di quest’ultima abbia cooptato Mauro Girardi nella carica di Amministratore Delegato, attribuendogli in particolare i poteri di coordinamento del processo di ristrutturazione finanziaria in atto.
- ☞ In data **23 settembre** 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-.
- ☞ In data **26 settembre** è stato sottoscritto il contratto condizionato al nulla osta di Banca d’Italia per l’acquisto, verso un corrispettivo di Euro 5,5 milioni, dell’intero capitale di OneOSix, intermediario finanziario 106 TUB.

15. 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 2024-26.

Milano, 30 settembre 2024

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



**PROSPETTI BILANCIO
CONSOLIDATO
SEMESTRALE E NOTA
INTEGRATIVA**

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVO (in migliaia di euro)	30.06.2024	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2023
Avviamento e immobilizzazioni Immateriali	197		187
Immobilizzazioni materiali e diritti d'uso	1.373		1.354
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	510		564
Partecipazioni in altre imprese	11.247	11.247	15.232
Investimenti immobiliari	127.540		112.082
Iniziative immobiliari	16.668		17.872
Crediti finanziari	11.763	1.297	7.104
Imposte anticipate nette	3.108		3.283
Crediti commerciali e altri crediti	13.920	413	9.641
Titoli detenuti per la negoziazione	6.882	0	5.934
Disponibilità liquide	13.548		6.798
TOTALE ATTIVO	206.757	12.957	180.051

PASSIVO (in migliaia di euro)	30.06.2024	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2023
Capitale sociale	9.896		9.896
Riserve	22.923		24.481
Utili cumulati	19.279		14.354
Utile del semestre del Gruppo	1.878		4.926
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	53.977		53.657
Patrimonio netto di terzi	12.138		10.703
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	66.115		64.360

PASSIVITA'	140.642	1.262	115.692
Fondi per rischi e oneri	3.674		3.290
Prestiti obbligazionari	61.024		42.310
Debiti verso banche	43.999		50.551
Debiti finanziari	15.846		3.714
Debiti commerciali e altri debiti	16.099	1.262	15.827
Titoli cartolarizzazione	-		-
TOTALE PASSIVO	206.757	1.262	180.051

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

Conto Economico e Conto Economico Complessivo (in migliaia di euro)	1° semestre 2024	di cui parti correlate	1° semestre 2023	di cui parti correlate
Ricavi da vendite immobiliari	9.154		11.207	
Ricavi da investimenti immobiliari	1.963		274	
Ricavi da servizi di management immobiliare	147	147	0	
Costi per acquisto di beni	(214)		(296)	
Variazione delle rimanenze	(7.082)		(6.747)	
Costi per servizi di ristrutturazione / costi per servizi industriali	(3.148)		(4.356)	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per ripossesto immobiliare	0		1.709	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(54)	(54)	(152)	(147)
Altri proventi immobiliari	1.942		591	
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	7.903		5.734	
Margine lordo delle attività Real Estate (a)	10.611		7.964	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per collection	0		436	
Altri proventi operativi alternative	66			
Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	50	4	66	1
Costi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	(34)		(52)	
Margine lordo delle attività Alternative (b)	82		450	
Margine lordo delle attività operative	10.693		8.414	
Costi per servizi	(959)	(640)	(965)	(536)
Costi per il personale	(732)		(596)	
Altri costi operativi	(583)		(296)	
Ammortamenti e svalutazioni	(273)		(345)	
Accantonamenti a fondi rischi	0		(20)	
Risultato operativo	8.146		6.192	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	0		(94)	
Proventi finanziari	82		57	11
Oneri finanziari	(4.648)	(1)	(2.645)	
Risultato ante imposte	3.579		3.510	
Imposte sul reddito	(350)		(292)	
Utile consolidato dell'esercizio	3.229		3.217	
di cui				
Utile attribuibile al Gruppo	1.878		2.802	
Utile attribuibile a terzi	1.351		416	
UTILE / (PERDITA) DI PERIODO CONSOLIDATO	3.229		3.217	
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro				
Utili (perdite) attuariali				
Utili/(Perdite) attuariali	13			-
Fiscalità differite relativa al compendio scisso	(4)			-
UTILE / (PERDITA) DI PERIODO COMPLESSIVO, al netto delle imposte	3.238		3.217	
di cui				
Utile attribuibile a terzi	1.887			2.801
Utile attribuibile al Gruppo	1.351			416

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>(in migliaia di Euro)</i>	CAPITALE SOCIALE	RISERVE	UTILI (PERDITE) CUMULATE	UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	ATTRIBUIBILE A INTERESSENZE DI TERZI	TOTALE PATRIMONIO NETTO
SALDO AL 31.12.2022	9.896	25.802	7.345	7.009	50.052	12.930	62.982
Destinazione risultato			7.009	(7.009)	-	-	-
Distribuzione dividendi		(1.138)			(1.138)	-	(1.138)
Assegnazione azioni proprie					-	-	-
Variazione Area di consolidamento					-	(2.940)	(2.940)
Altre variazioni		(182)			(182)		(182)
Risultato dell'esercizio				4.926	4.926	713	5.638
SALDO AL 31.12.2023	9.896	24.482	14.354	4.926	53.657	10.703	64.360
Destinazione risultato			4.926	(4.926)	-	-	-
Distribuzione dividendi		(1.145)			(1.145)	-	(1.145)
Assegnazione azioni proprie					-	-	-
Variazione Area di consolidamento					-	83	83
Altre variazioni		(414)			(414)		(414)
Risultato dell'esercizio				1.878	1.878	1.351	3.229
SALDO AL 30.06.2024	9.896	22.923	19.279	1.878	53.977	12.138	66.115

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di euro)	1° semestre 2024	2023
GESTIONE OPERATIVA		
Risultato consolidato dell'esercizio	3.229	5.657
Ammortamento, accantonamenti e svalutazioni	273	783
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	54	270
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	(7.903)	(7.683)
Proventi/(oneri) derivanti da crediti finanziari	0	(2.113)
Altre variazioni non monetarie	597	161
Variazione imposte differite/anticipate	176	451
Variazione del capitale circolante	(3.524)	(10.186)
- Variazione del portafoglio immobiliare	(4.851)	(15.326)
- Variazione dei crediti finanziari	(5.607)	12.662
- Variazione dei debiti finanziari	10.940	0
- Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	(4.279)	(3.300)
- Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	272	(4.222)
Cash Flow dall'attività operativa	(7.098)	(12.659)
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(292)	(9)
Investimenti in immobilizzazioni Materiali	(10)	(935)
Investimenti in crediti finanziari	0	(1.158)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(1.500)	(9.257)
Investimenti in partecipazioni e titoli	3.985	(557)
Cash Flow dall'attività di investimento	2.182	(11.916)
Variazione netta Prestiti Obbligazionari	18.500	3.555
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari	(5.360)	25.643
Emissioni di titoli	0	0
Dividendi distribuiti	(1.145)	(1.145)
Altre variazioni	(329)	(4.326)
Cash Flow dall'attività di finanziamento	11.666	23.727
Flusso di cassa netto d'esercizio	6.750	(848)
Disponibilità liquide nette iniziali	6.798	7.666
Disponibilità liquide nette finali	13.548	6.798

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”), operano, in proprio e per conto di terzi, nel campo degli investimenti in asset alternativi conclusi tanto nell'ambito di *special situation*, ossia situazioni crisi - aziendali e non - già conclamate o a ciò prossime, che di *special opportunities*, ovvero situazioni nelle quali - per varie circostanze quali passaggi generazionali critici o in concreto non attuabili, dissidi familiari o societari, ecc. - risulti utile il coinvolgimento di un partner finanziario e, in entrambe i casi, con lo scopo di recuperare il valore che ancora risulta associato a tali contesti.

2. Struttura e contenuto del bilancio consolidato

2.1 Premessa

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 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 30 settembre 2024 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 2023 cui si rimanda.

Nel periodo sono stati adottati alcuni emendamenti agli IFRS. Si segnala in particolare che in data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*”. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Inoltre, con riferimento ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea, in data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio *IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements* che sostituirà il principio IAS 1 *Presentation of Financial Statements*. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione dei principali schemi di bilancio e introduce importanti modifiche con riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:

- Classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
- Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- Richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

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 2023

Le principali variazioni dell'area di consolidamento intervenute nel periodo hanno riguardato l'acquisizione di una partecipazione totalitaria nella Pentagono 2000 S.r.l. e di controllo nella Mecenate S.r.l.

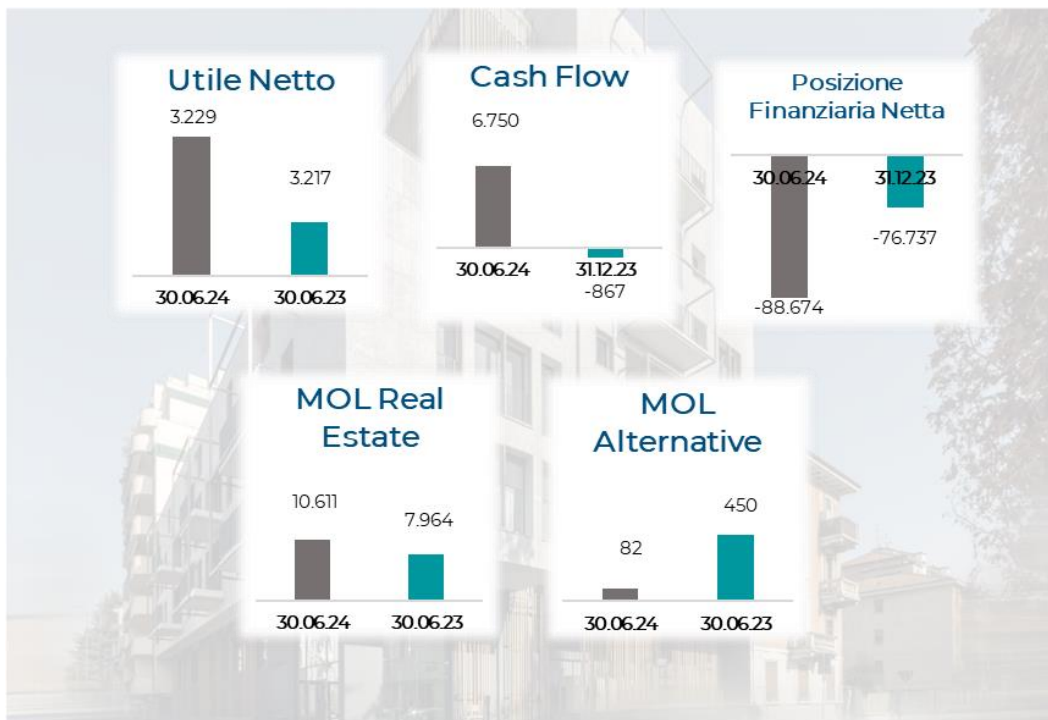
Per maggiori informazioni e dettagli relativi alle sopracitate operazioni, si rimanda alla relazione sulla gestione al paragrafo “Condizioni operative e sviluppo dell'attività”.

3. Utilizzo di valori stimati

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 e le note illustrative 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, dei crediti non performing e dei titoli sottoscritti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione.

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 **4 marzo** Borgosesia Real Estate S.r.l., ha perfezionato la cessione delle partecipazioni di minoranza – acquistate per Euro 2 milioni nel giugno 2022 - detenute in Le Caviere Elba Island Resort, proprietaria di una residenza turistica alberghiera formata da 14 prestigiose ville ubicate in una delle zone più gradevoli dell'Isola d'Elba, e in Le Caviere Gest, ossia la società di gestione delle stesse, e ciò a fronte di un corrispettivo di Euro 4 milioni che, quanto ad Euro un milione, verrà assolto dalla parte acquirente entro il 30.06.2025.
- In data **19 aprile** il Gruppo ha deliberato di dare avvio, in esclusiva, ad una trattativa volta al rilievo, attraverso BGS Alternative S.r.l., dell'intero capitale di OneOSix S.p.A., intermediario finanziario con sede a Verona iscritto nell'Albo di cui all'articolo 106 TUB e specializzato nell'acquisto e gestione di crediti deteriorati. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì l'emissione, in più riprese, di obbligazioni non convertibili e, col proposito di diversificare le fonti di finanziamento, di *commercial paper* per un importo massimo di Euro 50 milioni conferendo a tal fine delega per l'attuazione della relativa delibera al Vice Presidente e Amministratore Delegato, Mauro Girardi;
- In data **6 maggio** Borgosesia S.p.A., in attuazione delle delega conferita, ha deliberato l'emissione del prestito obbligazionario "Borgosesia 2024-2029 TV" non convertibile della durata di 5 anni per un ammontare massimo di Euro 30 milioni e regolato ad un tasso di interesse lordo annuo variabile pari all'Euribor 3 Mesi, maggiorato di 500 (cinquecento) punti base (5,00%);
- In data **27 maggio**, alla chiusura del primo di collocamento, sono risultate sottoscritte obbligazioni facenti parte del prestito "Borgosesia 2024-2029 TV" per Euro 16.650 migliaia;

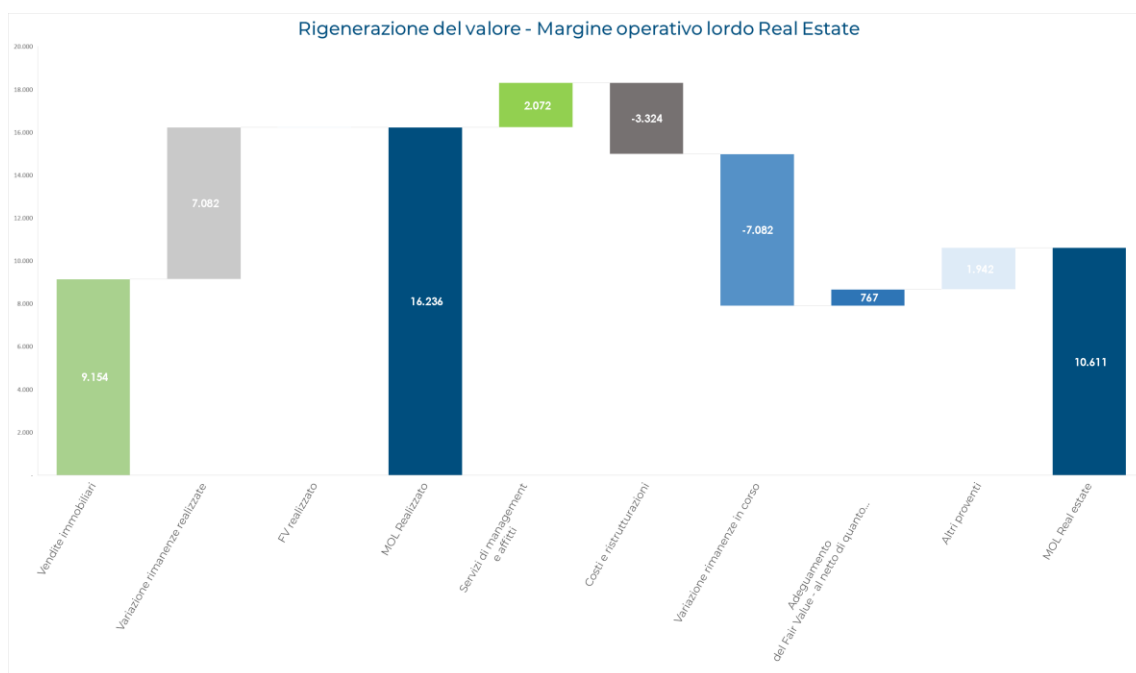
- ☞ In data **28 maggio** Borsa Italiana S.p.A. ha ammesso alle negoziazioni su Euronext Access Milan (official segment: Access Milan Professional Segment) le obbligazioni rappresentanti il prestito “Borgosesia 2024-2029 TV”;
- ☞ In data **10 giugno** è stato integralmente rimborsato il prestito obbligazionario denominato “Jumbo 2018 – 2024 6,25%” di nominali Euro 8.589.000;
- ☞ In data **25 giugno**, alla chiusura del secondo periodo di collocamento, risultano sottoscritte ulteriori obbligazioni del prestito “Borgosesia 2024-2029 TV” per Euro 12.200 migliaia;
- ☞ In data **27 giugno** il Gruppo Borgosesia – nell'ambito di una special opportunities ha perfezionato l'acquisto del 77% di un veicolo di investimento - proprietario di un immobile, abbandonato da anni, sito in via Mecenate (zona sud-est) a Milano e già destinato ad uso ufficio – a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 7.250 milioni;
- ☞ Come comunicato in data **1° luglio**, il Gruppo Borgosesia nel primo semestre dell'anno, oltre all'investimento avente ad oggetto l'immobile in Milano Via Mecenate ha concluso altre due acquisizioni immobiliari riferite al bilancio consolidato in commento e precisamente, la prima, a fronte di un investimento di 5,5 milioni, rappresentata da una prestigiosa villa fronte mare di circa 500 mq sita in Santa Margherita Ligure (Genova), la seconda, con un investimento di 4,5 milioni, da un villaggio turistico composto da circa 50 unità, per 4,5 milioni di euro, a Stintino (Sassari), a poche centinaia di metri dalla famosa spiaggia della Pelosa.

4.3 Margine lordo delle attività operative

Il margine lordo delle attività operative ammonta a Euro 10.693 migliaia (Euro 8.414 migliaia nel primo semestre 2023) ed è suddiviso tra

- Margine lordo delle attività operative Real Estate per Euro 10.611 migliaia (Euro 7.964 migliaia al 30.06.2023) comprensivo dell'importo di Euro 7,9 milioni per l'adeguamento al *fair value* delle attività immobiliari;
- Margine lordo delle attività operative Alternative per Euro 82 migliaia (Euro 450 migliaia al 30.06.2023)

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



4.3.1 Ricavi Real Estate

	1° semestre 2024	%	1° semestre 2023	%
Ricavi da vendite immobiliari	9.154	81,27%	11.207	97,61%
Ricavi da investimenti immobiliari	1.963	17,43%	274	2,39%
Ricavi da servizi di management immobiliare	147	1,30%	0	0,00%
TOTALE FATTURATO	11.264	100,00%	11.481	100,00%

I ricavi del semestre, 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 2024	1° semestre 2023
Sopravvenienze attive	1.928	512
Plusvalenze cessione partecipazioni	0	479
Plusvalenze cessione partecipazioni	0	0
TOTALE	1.928	991

La voce "Sopravvenienze attive" è relativa per Euro 1.470 migliaia al margine di negoziazione realizzato sulle due principali operazioni di investimento concluse nel semestre in esame – acquisto delle partecipazioni in Mecenate S.r.l., proprietaria del complesso di Milano, Via Mecenate, e Pentagono 2000 S.r.l., a cui è riferita la proprietà dell'immobile in Stintino – come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione cui si rimanda.

4.3.3 Costi (diretti) Real Estate

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Costi per acquisto di beni	214	296
Variazione delle rimanenze	7.082	6.747
Costi per servizi industriali	3.110	4.356
TOTALE	10.406	11.399

4.3.4 Ricavi Attività Alternative

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	50	66

4.3.5 Costi (diretti) Attività Alternative

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Costi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	34	52

4.4 Utile netto del periodo e utile per azione

4.4.1 Dal margine all'utile netto di Gruppo del semestre

Oltre a quelli "diretti" in precedenza esposti, il Gruppo ha sostenuto nel primo semestre 2024 costi operativi "generali" per Euro 2.274 migliaia (Euro 1.857 migliaia al 30.06.2023) come di seguito dettagliati.

4.4.1.1 Costi per servizi

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Costi per servizi di struttura	861	894
- <i>di cui verso parti correlate</i>	<i>639</i>	<i>536</i>
Costi per godimento di terzi	98	71
- <i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
TOTALE	959	965

4.4.1.2 Costi del personale

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Stipendi e contributi	732	596
TOTALE	732	596

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 2024	1° semestre 2023
Bolli, tributi e imposte varie	283	159
Sopravvenienze e insussistenze passive	277	22
Altri oneri diversi	23	115
TOTALE	583	296

4.4.1.4 Gestione finanziaria

La gestione finanziaria ha generato proventi per Euro 82 migliaia (Euro 57 migliaia nel primo semestre 2023) e oneri per Euro 4.648 migliaia (Euro 2.803 migliaia nel primo semestre 2023) precisando come questi ultimi siano riferibili per Euro 1.682 migliaia agli interessi maturati nel semestre sui prestiti obbligazionari, per Euro 530 migliaia recepiscono l'effetto negativo di costi non direttamente collegati all'indebitamento di competenza e per la restante parte si riferiscano agli interessi su finanziamenti passivi. Inoltre, non si registrano rettifiche di valore di partecipazione e titoli (negativi per Euro 94 migliaia nel primo semestre 2023). 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 350 migliaia; si veda il capitolo **13. Fiscalità**), l'Utile del semestre somma a Euro 3.229 migliaia (Euro 3.218 migliaia nel primo semestre 2023), di cui Euro 1.878 migliaia (Euro 2.802 migliaia nel semestre a confronto) di spettanza del Gruppo e per Euro 1.351 migliaia (Euro 416 migliaia nel primo semestre 2023) di spettanza terzi.

4.4.2 Utile per azione

L'utile base per azione è stato calcolato su tutte le azioni emesse al 30 giugno 2024.

Ricordato che alla chiusura del semestre non vi sono strumenti e/o diritti che possono avere effetti diluitivi l'utile per azione è desumibile dalla tabella sotto riportata:

(in euro)	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Risultato netto di gruppo	1.878.413	2.802.025
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	<i>8.145.784</i>	<i>6.191.686</i>
Utile/(perdita) spettante agli azionisti ordinari	1.878.413	2.802.025
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	<i>8.145.784</i>	<i>6.191.686</i>
Numero medio ponderato azioni ordinarie in circolazione	47.717.694	47.717.694
RISULTATO BASE E DILUITO PER AZIONE ORDINARIA	0,039	0,059
<i>di cui derivante da risultato delle attività operative</i>	<i>0,676</i>	<i>0,514</i>

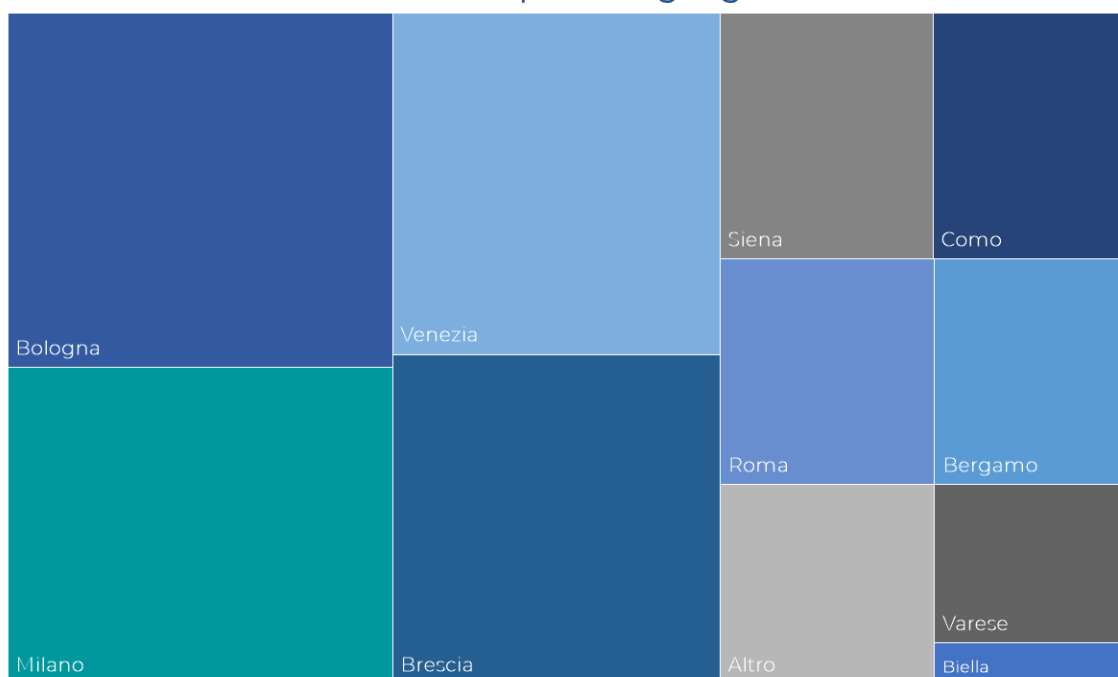
5. Attività Real Estate e attività Alternative

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	119.637	7.903	127.540	104.399	7.683	112.082
Totale	119.637	7.903	127.540	104.399	7.683	112.082

Con riferimento agli investimenti immobiliari rientranti nel campo di applicazione dello IAS 40., dato atto che l'incremento della posta risulta funzionale alle nuove iniziative acquisite nel semestre (cfr. Relazione sulla Gestione), si riporta qui di seguito la ripartizione geografica del portafoglio al 30 giugno 2024:

Suddivisione per area geografica



Con riferimento alle iniziative immobiliari, acquisite direttamente o all'esito del processo di repossess 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, pari a Euro 16,7 milioni al 30 giugno 2024 la riduzione è imputabile principalmente alle vendite intervenute nel semestre.

Per informazioni circa le movimentazioni intervenute nel semestre con riferimento agli investimenti e alle iniziative immobiliari, si rimanda alla seguente tabella (importi in migliaia di Euro):

Investimenti e iniziative immobiliari	
Valore all'1.01.2024	129.954
Riduzioni per vendite	-7.975
Acquisizioni	13.268
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	7.903
Altre variazioni	1.058
Valore al 30.06.2024	144.209

In virtù degli accordi stipulati nel semestre in commento con riferimento alle operazioni che hanno portato all'acquisizione dell'immobile di via Mecenate, dell'hotel sito in Madesimo e del complesso turistico a Stintino, il prezzo definito verrà in parte regolato mediante permuta di investimenti (Euro 5 milioni) e iniziative (Euro 1,2 milioni) immobiliari detenute dal Gruppo, che si prevede di finalizzare nel secondo semestre dell'esercizio.

5.2 Adeguamento al fair value delle attività immobiliari

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Svalutazione iniziative immobiliari	-993	-3.820
Rivalutazione investimenti immobiliari	8.897	9.554
TOTALE	7.903	5.734

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..

6. Crediti finanziari

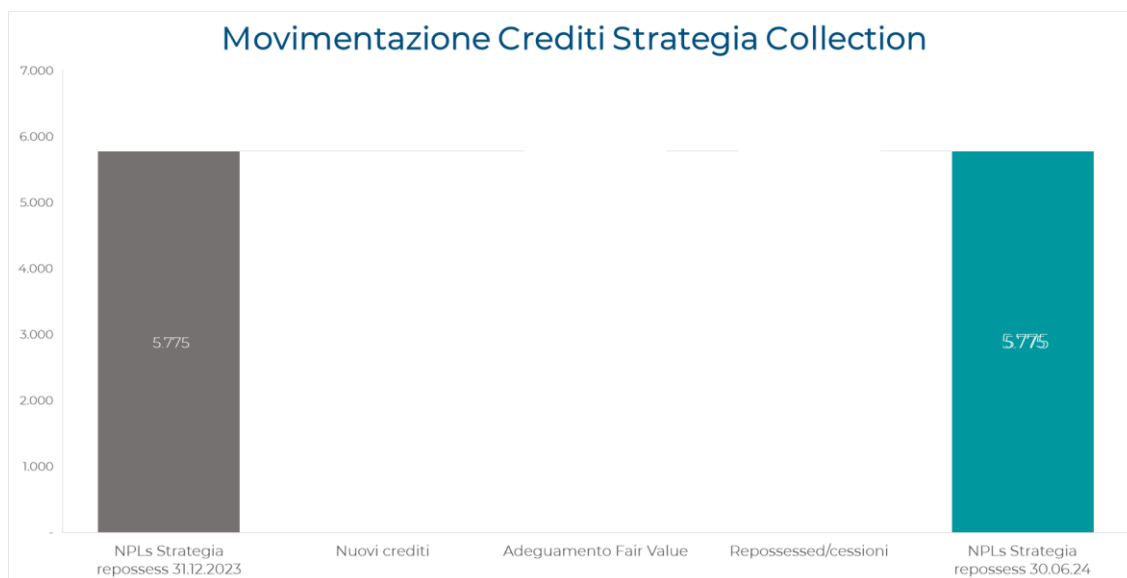
6.1 Crediti finanziari

	1° semestre 2024	2023
Crediti finanziari con strategia reposess	817	817
Crediti finanziari con strategia collection	5.781	5.781
Altri crediti finanziari	5.165	506
Totale crediti finanziari	11.763	7.104

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 e quelli 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.

L'incremento della voce "Altri crediti finanziari" è principalmente imputabile a posizioni creditorie vantate nei confronti del comparto di cartolarizzazione denominato Archimede ed al finanziamento concesso al veicolo LEI S.r.l. (Euro 1,1 milioni).

Di seguito si riporta la movimentazione del periodo:



7. Partecipazioni

7.1 partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto

	%	30/06/2024	31/12/2023
D.A. Capital Spa	10%	10	10
Borgosesia Gestioni SGR SpA	50%	490	544
Immobiliare Foscolo Srl	100%	10	10
TOTALE		510	564

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

7.2 Partecipazioni in altre imprese

	30/06/2024	31/12/2023
Cosmo Seri Srl	1	1
Consorzio Valmontone	20	20

LEI S.r.l.*	0	0
Consorzio Business Park Città Scambi	24	24
Le Caviere Gest Srl	0	1
Le Caviere Elba Island Resort Srl	0	4.000
Green Soluzioni Immobiliari Srl	11.187	11.187
Associazione Golf La Colombera	16	0
TOTALE	11.247	15.232

*Il valore della partecipazione detenuta in LEI S.r.l. è pari ad Euro 1

La posta comprende di fatto la partecipazione in 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.

Il decremento intervenuto nel semestre è imputabile alla cessione al valore d'iscrizione della partecipazione in Le Caviere Elba Island Resort S.r.l. e Le Caviere Gest S.r.l.

8. Immobilizzazioni

8.1 Avviamento e immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali includono il goodwill derivante dal consolidamento di Figerbiella S.r.l (oggi BGS Fiduciaria, per Euro 49 migliaia) 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 (Euro 124 migliaia).

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

8.2 Immobilizzazioni materiali e diritto d'uso

8.2.1 Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali (0,9 €/mln) sono rimaste invariate rispetto inizio anno e si riferiscono principalmente agli arredi, impianti e attrezzature ubicate all'interno della Hybrid Tower di Mestre.

8.2.2 Diritti d'uso

	Valore contabil e lordo Periodo Corrente	Fondo amm.to inizio periodo corrente e	Ammort. e sval. accumulati e Periodo Corrente	Valore contabil e netto Periodo Corrente	Valore contabile lordo Periodo Precedente	Fondo amm.to inizio periodo precedente e	Ammort. e sval. accumulati e Periodo precedente	Valore contabile netto Periodo Precedente
Diritti d'uso	1.167	615	75	476	1.083	446	169	468
Totale	1.167	615	75	476	1.083	446	169	468

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

	30/06/2024	31/12/2023
Crediti verso clienti terzi	2.752	1.791
<i>(di cui verso parti correlate)</i>	<i>413</i>	<i>278</i>
Crediti "pro soluto"	30	30
TOTALE	2.782	1.821

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 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

	30/06/2024	31/12/2023
Depositi cauzionali	50	47
Altri crediti	0	0
TOTALE ALTRI CREDITI NON CORRENTI	50	47
Crediti Tributari	2.500	2.370
Anticipi per investimenti	3.900	0
Altri crediti	3.729	4.787
<i>(di cui verso correlate)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ratei e risconti attivi	959	615
<i>(di cui verso correlate)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTALE ALTRI CREDITI CORRENTI	11.088	7.772
TOTALE ALTRI CREDITI	11.138	7.820

Gli anticipi per investimenti si riferiscono alla caparra versata alla stipula del contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile di Santa Margherita Ligure (Genova). Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Quanto agli "Altri crediti", la voce è per lo più rappresentata da anticipi corrisposti a fornitori nell'ambito dell'ordinario processo produttivo (Euro 1,8 milioni), e dal credito derivante dalla vendita a taluni ex manager di Advance SIM S.p.A. (di seguito, anche "SIM"). Con riferimento a tale ultimo credito si rinvia al commento riportato nel Bilancio consolidato 2023 cui si rimanda

Debiti commerciali e altri debiti

9.2.1 Debiti commerciali

	30/06/2024	(di cui verso correlate)	31/12/2023	(di cui verso correlate)
Debiti commerciali verso terzi	3.416	<i>750</i>	4.483	<i>663</i>
Caparre da clienti	3.650		4.389	
TOTALE	7.066	750	8.872	663

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

	30/06/2024	(di cui verso correlate)	31/12/2023	(di cui verso correlate)
Debito vs AZ Partecipazioni S.r.l.	40		40	
Passività residue piano Alfa Park	450		450	
Debiti diversi	7.092	431	4.465	312
Debiti tributari	822		923	
Debiti previdenziali e assistenziali	62		67	
Ratei e risconti passivi	567		1.010	
TOTALE	9.033	431	6.955	312

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, la quota parte di prezzo differito per acquisto crediti verso Pentagono 2000 S.r.l. (Euro 4 milioni), il debito per il dividendo la cui distribuzione è stata deliberata dall’assemblea della Capogruppo e la cui erogazione è intervenuta dopo la chiusura del semestre (Euro 1,14 milioni), il debito per compensi amministratori ancora dovuti (Euro 0,29 milioni), il debito verso soci di minoranza di 4F S.r.l. (Euro 0,22 milioni) e i debiti verso soggetti che a vario titolo hanno operato nel processo di collocamento dell’emissione Borgosesia 2024-2029 TV(0,73 milioni).

10. Fondi rischi

10.1 Fondi per il personale

Trattasi del debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto a questi spettante.

10.2 Fondo rischi e oneri

	30/06/2024	31/12/2023
Fondo Rischi a fronte di operazioni di investimento	3.465	3.102
Fondo Rischi per contenziosi in essere	77	77
TOTALE	3.542	3.180

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) instaurati a danni del Gruppo o ragionevolmente temuti ed il relativo importo rappresenta la miglior stima del connesso onere.

11. Patrimonio netto consolidato

11.1 Patrimonio netto consolidato

Il patrimonio netto consolidato, comprensivo della quota dei terzi, al 30 giugno 2024 ammonta a complessivi Euro 66.115 migliaia. Il capitale sociale, pari ad Euro 9.896 migliaia risulta essere così composto:

	n. azioni al 30/06/2024	importo al 30/06/2024	n. azioni al 31/12/2023	importo al 31/12/2023
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	47.717.694	9.896

Azioni proprie

La Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

RISERVE

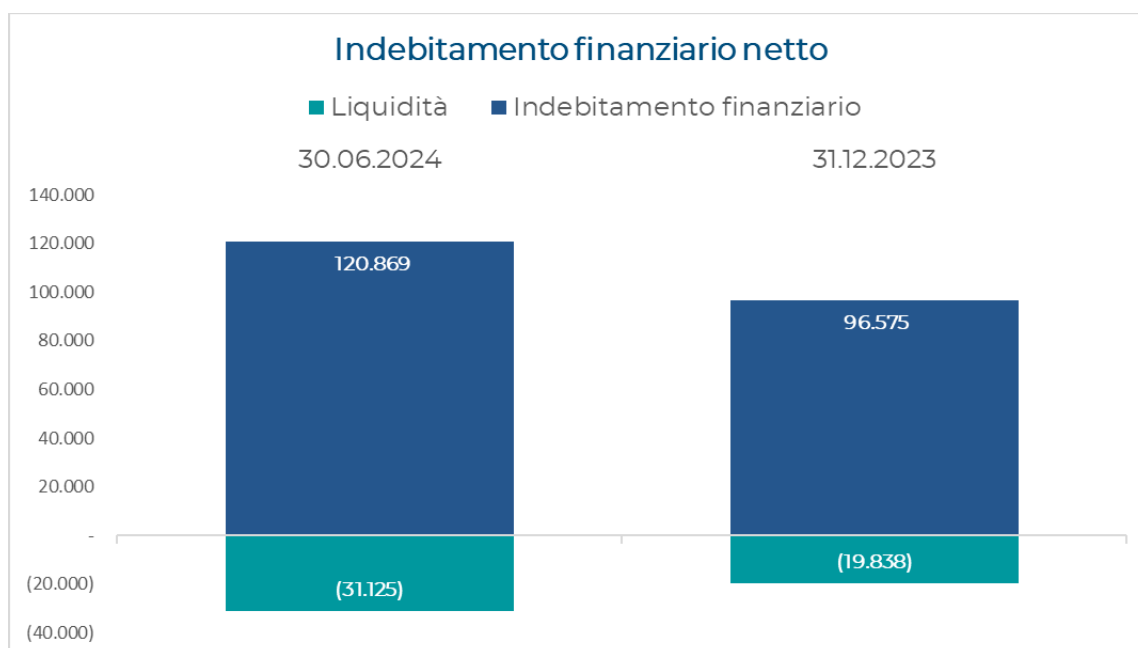
Si riporta qui di seguito un dettaglio della posta in rassegna:

	30/06/2024	31/12/2023
Riserva legale	2.453	2.453
Riserva sovrapprezzo azioni	2.457	2.457
Altre riserve	37.293	33.926
Totale "riserve"	42.203	38.836

Con riferimento alla tabella sopra riportata si evidenzia come:

- la Riserva di sovrapprezzo risulti liberamente disponibile, avendo quella legale raggiunto il limite di cui all'articolo 2430 del Codice Civile;
- 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

	30/06/2024	(di cui verso parti correlate)	31/12/2023	(di cui verso parti correlate)
Strumenti Finanziari Partecipativi	484		484	
Quote fondo BGS Opportunity Fund I	200		200	
Obbligazioni Zaim Holding 8%	400		400	
Polizze assicurative	159		159	
Quote di fondi mobiliari aperti	1.067		1.043	
Advance Multifund – Litigation	15		15	
Obbligazioni e strumenti finanziari Trifoglio	400		0	
Notes Archimede	3.427		2.903	
Notes Asset Co	730		730	
TOTALE	6.882	0	5.934	0

La posta principalmente comprende:

- 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 ancora 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;
- obbligazioni Zaim Holding SA, dandosi atto che il valore di iscrizione è determinato tenendo conto degli impegni di acquisto assunti da terzi esercitabili entro Dicembre 2024;
- n. 20 quote del fondo di investimento alternativo BGS Opportunity Fund I promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A;
- una polizza assicurativa a “premio unico”, di natura prevalentemente finanziaria, emessa da Helvetia Assicurazioni;
- quote di fondi comuni di investimento mobiliare costituite in pegno a favore di istituti di credito;
- *notes* (Junior) sottoscritte nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione “Archimede”;
- *notes* emesse nell'ambito della operazione di cartolarizzazione Assetco e pari al 10% circa di quelle in circolazione;

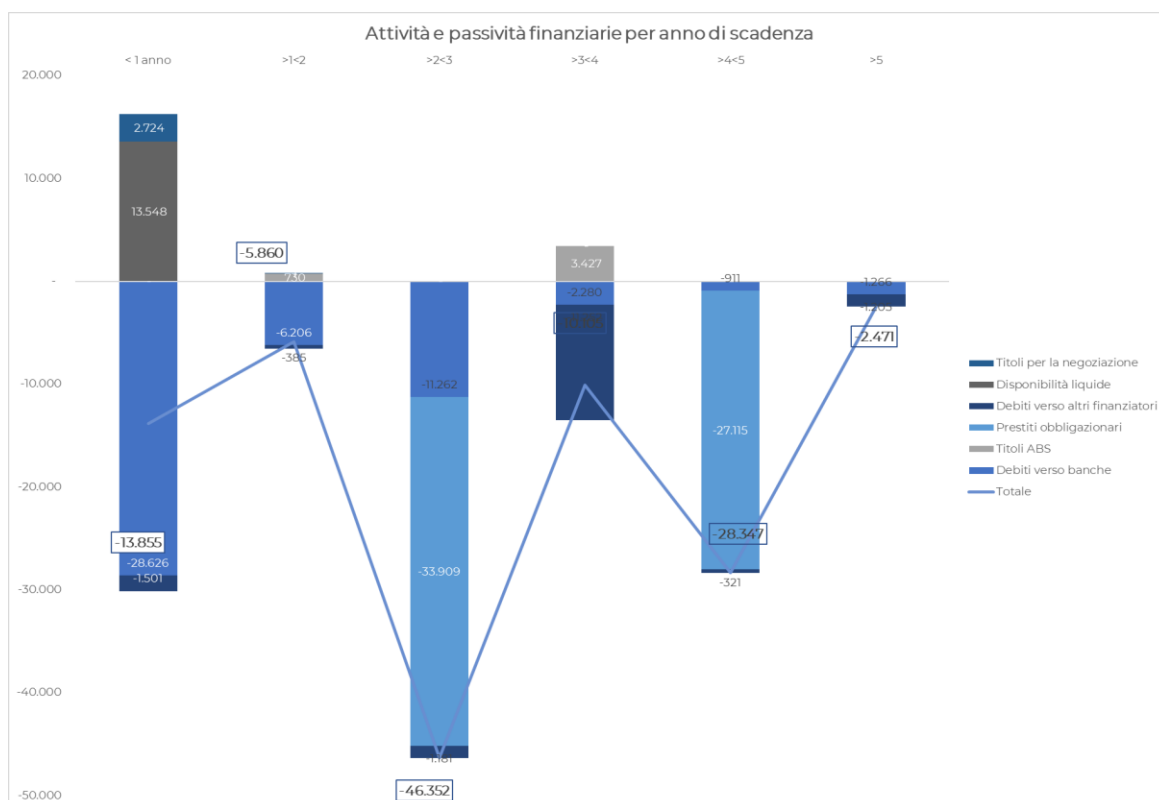
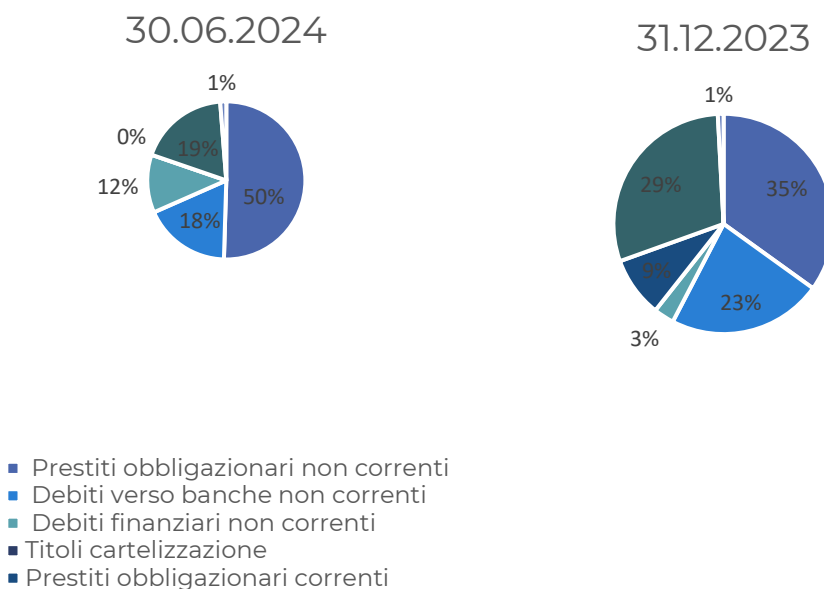
12.2 obbligazioni e strumenti finanziari partecipativi sottoscritti dal Gruppo nell'ambito del processo di ristrutturazione finanziaria di Trifoglio S.p.A.: e precisamente: (i) per euro 300.000, obbligazioni non convertibili scadenti al 31/12/26 con tasso fisso interesse annuo del 10% e (ii) per euro 100.000 di strumenti finanziari partecipativi che danno diritto a beneficiare del 20% degli utili che saranno registrati dall'emittente a far corso dal 1° gennaio 2024, dandosi atto che con riferimento a questi ultimi l'accordo di investimento prevede una limitazione al rendimento una volta superate determinate soglie predeterminate. **Disponibilità liquide**

	Periodo Corrente	Periodo Precedente
Cassa	16	10
Assegni	1	1
Depositi bancari	13.531	6.787
Totale	13.548	6.798

Il saldo rappresenta le disponibilità di numerario e di valori alla data di chiusura del semestre.

Del predetto importo, Euro 1.721 migliaia risultano di competenza delle operazioni di cartolarizzazione promosse dal Gruppo e Euro 600 migliaia indisponibili in conformità ai contratti di finanziamento stipulati con riferimento all'intervento di Mestre.

Di seguito viene graficamente esposta la composizione dell'indebitamento finanziario al 30 giugno 2024 comparata con il 31 dicembre 2023, oltre che alla stratificazione della stessa per anno di scadenza



12.3 Prestiti obbligazionari

	30/06/2024	31/12/2023
PO BOND 2022-2027	14.233	14.133
PO BOND 2021-2026	19.675	19.605
PO BOND 2024-2029 TV	27.115	0
quota oltre l'esercizio	61.024	33.738
Jumbo 2018-2024 6,25%	0	8.573
quota entro l'esercizio	0	8.573
TOTALE	61.024	42.310

Trattasi della valutazione operata in conformità ai principi contabili IAS/IFRS dei prestiti non convertibili "Borgosesia 2021-2026", "Borgosesia 2022-2027" e "Borgosesia 2024-2029 TV" dandosi atto che il prestito "Jumbo" - di importo nominale di Euro 8,589 €/mgl - è stato integralmente rimborsato nel semestre.

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 Euronext Access Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Il prestito "Borgosesia 2022-2027" ha un importo nominale di 15.000 €/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 6% per i primi 12 mesi, incrementale negli esercizi successivi, e risultano quotate sul Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna.

Il prestito "Borgosesia 2024-2029" ha un importo nominale di 28.850 €/mgl., non è assistito da garanzie ma il relativo regolamento prevede il rispetto di taluni covenants legati al rapporto fra l'indebitamento del Gruppo, rettificato per escludere talune componenti dello stesso (al pari di quanto previsto dai covenants degli altri prestiti obbligazionari sopra commentati) ed il relativo patrimonio. Le obbligazioni costituenti l'emissione fruttano un tasso di interesse lordo annuo variabile pari all'Euribor 3 Mesi, maggiorato di 500 (cinquecento) punti base (5,00%) e risultano quotate sul mercato Euronext Access Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana.

12.4 Debiti v/banche

	30/06/2024	31/12/2023
Finanziamenti bancari	21.651	21.924
quota oltre l'esercizio	21.651	21.924
Altri mutui passivi ipotecari	120	207
Altri mutui	1.300	1.300
Conti corrente passivi	92	92
Finanziamenti bancari	19.836	26.028
Lombard	1.000	1.000
quota entro l'esercizio	22.347	28.626
TOTALE	43.999	50.551

Per i Finanziamenti bancari assistiti da garanzia ipotecaria, nel prospetto sotto riportato viene data indicazione dell'importo di ciascuno di questi, della loro scadenza e dell'immobile su cui la garanzia grava e della società che ne è proprietaria:

	Garanzia	Scadenza	Debito Residuo
Ipoteca su terreni Colmurano (Trust Cosmo Seri)	210	2023	120
Ipoteca su immobile Bologna (Città Scambi)	18.000	2027	10.000
Ipoteca su immobili Albino e Verrone (Borgosesia Real Estate)	1.200	2026	1.200

Ipoteca su immobile Milano Corso Como (Borgosiesia Real Estate)	9.000	2026	1.313
Ipoteca su immobile Bergamo (Mi.Bi.)	6.000	2026	2.073
Ipoteca su immobile Mestre (New HTM)	15.642	2026	7.908
Ipoteca su immobile Siena (Petriolo)	6.940	2026	6.940
TOTALE	41.350		29.554

Sempre con riferimento alla tabella sopra riportata si precisa come:

- gli Altri mutui sono rappresentati da linee di “danaro caldo”;
- gli Altri mutui ipotecari conseguono a mutui passivi oggetto di accollo in passato nell’ambito di operazioni di investimento;
- l’esposizione “Lombard” risulta integralmente garantita dal pegno costituito su quote di fondi comuni di investimento detenuti dal Gruppo;
- i conti correnti passivi sono per lo più rappresentati da quelli oggetto di accollo nell’ambito di una operazione di investimento realizzata in passato.

Al fine di meglio valutare la dinamica dell’indebitamento bancario, il prospetto sotto riportato mette in evidenza le modifiche intervenute, anno su anno, in quello “finalizzato”, ossia specificatamente contratto per l’acquisto di beni destinati alla locazione o alla rivendita o a fronte del sostenimento di costi di costruzione (capex):

Euro €/000	30.06.2024	31.12.2023
Indebitamento finalizzato	21.086	28.292

In particolare si evidenzia come l’indebitamento finalizzato sia per lo più funzione degli investimenti realizzati nel 2023 attraverso il rilievo delle partecipazioni in AGA S.r.l., New HTM S.r.l. e Città Scambi S.r.l. Il rimborso dello stesso è previsto nell’ambito della gestione dei flussi finanziari consolidati contemplati dal Piano 24-26 ed in particolare di quelli derivanti dalla locazione degli immobili di proprietà di queste.

12.5 Debiti finanziari

	30/06/2024	(di cui verso parti correlate)	31/12/2023	(di cui verso parti correlate)
Debiti verso locatario IFRS16	280		268	
Debito per finanziamenti diversi	2.564		2.631	
Debiti verso Archimede	10.940		0	
Opzione put Mecenate	561		0	
quota oltre l'esercizio	14.345	0	2.899	0
Debiti verso locatario IFRS16	64		64	
Debiti per interessi	1.344		751	
Debiti per tesoreria	93	61		
quota entro l'esercizio	1.501	61	815	0
TOTALE	15.846	61	3.714	0

I debiti finanziari, per loro quota a breve e lungo termine, comprendono:

- Il debito verso il comparto di cartolarizzazione denominato Archimede a ragione delle operazioni di co-investimento con lo stesso concluse dandosi che il Gruppo, in dipendenza di queste, vada in credito verso il medesimo comparto dell'importo di Euro 2.790 migliaia a titolo di corrispettivo differito legato alla performance di alcuni crediti ipotecari a questo ceduti. I "finanziamenti diversi" comprendono i debiti per leasing su immobili rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 40;
- il debito verso locatari, iscritto in conformità al principio contabile IFRS 16, che rappresenta la passività conseguente alla rappresentazione, secondo il richiamato principio contabile, dei contratti "passivi" di locazione, prevalentemente immobiliare;
- la miglior stima dell'opzione put ceduta al socio di minoranza di Mecenate S.r.l. in relazione alla partecipazione dallo stesso detenuta in questa.

I restanti debiti comprendono principalmente l'importo delle cedole maturate od in corso di maturazione relative ai vari prestiti obbligazionari ed ai finanziamenti bancari.

Al fine di meglio valutare la dinamica dei debiti finanziari, il prospetto sotto riportato mette in evidenza le modifiche intervenute, anno su anno, in quello "finalizzato", ossia specificatamente contratto per l'acquisto di beni destinati alla locazione o alla rivendita:

Euro €/000	30.06.2024	31.12.2023
Indebitamento finalizzato	2.588	2.634

12.6 Proventi e oneri finanziari

	1° semestre 2024	1° semestre 2023
Interessi attivi su crediti cartolarizzati	0	0
Interessi attivi vari e altri proventi finanziari	82	57
PROVENTI FINANZIARI	82	57
Interessi passivi su prestiti obbligazionari	-1.682	-1.390
Interessi passivi su titoli ABS	0	0
Interessi passivi su mutui	-2.198	-966
Altri oneri minori	-768	-289
ONERI FINANZIARI	-4.648	-2.645

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, sottolineando come il risultato della gestione finanziaria recepisca l'effetto negativo di costi non direttamente collegati all'indebitamento di competenza per complessivi Euro 530 migliaia.

13. Fiscalità

13.1 Imposte

13.1.1 Imposte sul reddito

	Periodo corrente	Periodo precedente
Imposte sul reddito	-350	-292
TOTALI	-350	-292

13.2 Attività e passività fiscali

13.2.1 Imposte anticipate nette

Al 30/06/2024 le imposte differite attive e passive risultano così dettagliate:

	30.06.2024		2023	
	Diff.temporanee	Effetto fiscale	Diff.temporanee	Effetto fiscale
imposte differite attive				
Perdite pregresse	38.096	9.143	37.150	8.916
Emolumenti non corrisposti	252	61	252	61
Acc.ti diversi e altre	2.448	588	2.448	588
Anticipate Living	3.678	1.000	3.678	1.000
Effetti scritture IAS	9.631	2.687	9.631	2.687
Totale imp.differite attive	54.105	13.478	53.159	13.251

	30.06.2024		2023	
	Diff.temporanee	Effetto fiscale	Diff.temporanee	Effetto fiscale
Imposte differite passive				
Effetto su plusvalore crediti e notes	7.523	2.099	7.523	2.099
Altri (utili assoc.partecipaz. + adeg.part)	4.669	1.121	4.669	1.121
Effetti ias immobili	25.629	7.150	24.187	6.748
Tot. Imposte differite passive	37.821	10.370	36.379	9.968

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 2024-2026 approvato da ultimo dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo in data 13 dicembre 2023.

13.2.2 Crediti e debiti tributari

	30/06/2024	31/12/2023
Crediti Tributari	2.500	2.370
Debiti tributari	822	923

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 accollo 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 2024.

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

GRUPPO BORGOSIESIA – 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							
Titoli per la negoziazione	400						
Debiti verso banche							0
Titoli NPL							0
Prestiti obbligazionari			-33.909				-33.909
Debiti verso altri finanziatori	-1.351	-89	-877	-10.940			-13.258
Tasso Variabile							
Titoli per la negoziazione	2.324	1					
Debiti verso banche	-28.626	-6.206	-11.262	-2.280	-911	-1.266	-50.551
Titoli NPL		730		3.427			4.157
Prestiti obbligazionari					-27.115		-27.115
Debiti verso altri finanziatori	-150	-296	-304	-312	-321	-1.205	-2.588
Disponibilità liquide	13.548	-	-	-	-	-	13.548
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	0
Infruttiferi							
Titoli per la negoziazione							0
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	0

- Rischio di credito: la massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo al 30 giugno 2024 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. È 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. Per gli investimenti immobiliari, se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento, la società può tra gli altri utilizzare 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 misurarlo. 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 quindi:

- gli input di Livello 1: 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: 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: 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, che poggia sulla 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, che 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 quindi 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 repossession (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
	30.06.2024	31.12.2023		Patrimonio netto contabile di Gruppo		
Titoli disponibili alla vendita	1	1	Livello 1 (ricorrente)	Quotazione di Borsa	N/A	N/A
Crediti finanziari NPL	6.598	6.598	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 <i>fair value</i> degli immobili sottostanti
Investimenti immobiliari	127.540	112.082	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri derivanti dalla ristrutturazione e dismissione dell'immobile	Stima dei flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il <i>fair value</i> degli immobili
Titoli detenuti per la negoziazione	6.398	5.450	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 30.06.2024:

Note	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Titoli disponibili per la vendita	1			1
Crediti finanziari NPL			6.598	6.598
Immobili			127.540	127.540
Titoli detenuti per la negoziazione			6.398	6.398
Strumenti finanziari partecipativi			484	484
Totale	1	0	141.021	141.022

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

(in euro migliaia)	Strumenti finanziari
Saldo di apertura al 01.01.2024	124.616
Incrementi / decrementi	8.502
Utili/Perdite:	

-nel conto economico	7.903
-tra le altre componenti del conto economico complessivo	0
Saldo chiusura al 30.06.2024	141.022

Impegni e rischi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Euro migliaia)	Periodo corrente	Periodo precedente
Impegni assunti dall'Impresa	60.107	59.411
Beni dell'impresa presso terzi	1	1
Fidejussioni rilasciate e impegni di riacquisto	17.819	10.627
TOTALE	73.077	70.039

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

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

Quanto alle fidejussioni rilasciate e agli impegni di riacquisto, le prime sono rappresentate da coobbligazioni assicurative prestate nell'interesse di Eden Villas (Euro 0,01 milioni) e di Green Soluzioni Immobiliari (Euro 8,8 milioni) mentre i secondi sono assunti nei confronti di portatori di titoli emessi nell'ambito della cartolarizzazione Archimede e volti al rilievo di questi, nel dicembre 2026, per un controvalore di Euro 13,6 milioni.

Il Gruppo risulta inoltre aver rilasciato a favore di talune collegate generici impegni di sostegno finanziario al fine di assicurare la continuità aziendale nonché, nell'interesse degli istituti di credito affidanti, taluni obblighi di fare o non fare rispetto alle partecipazioni detenute in seno a società partecipate o con riferimento agli asset di pertinenza di queste.

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 del 3 Aprile 2023, le richieste di ambo parte sono state rigettate ed attualmente il giudizio è pendente presso la competente Corte di Appello con prossima udienza fissata ad ottobre 2026. Al riguardo si evidenzia peraltro come la SGR, alla luce delle pretese avanzate da Banca del Fucino, abbia in passato 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 stanziare 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.** 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 che con sentenza notificata lo scorso 19 aprile ha accolto lo stesso condannando l'Ufficio alla rifusione delle spese. Ad oggi risultano ancora pendenti i termini per l'eventuale appello della sentenza. In dipendenza di ciò non si è proceduto ad alcun accantonamento ritenendo infondata la richiesta.
- C.** Il 27 aprile scorso Borgosesia S.p.A., in qualità di socio dell'estinta Dimore Evolute S.r.l. 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 con conseguente richiesta di maggiori imposte e di sanzioni in ragione di Euro 57 migliaia ai fini Imu e di Euro 2 migliaia ai fini Tasi. La sentenza di primo grado ha visto soccombere la società che ha accantonato un fondo rischi a copertura dell'imposta e delle sanzioni procedendo peraltro ad appellare la sentenza.

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 nel semestre di aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato per un totale di Euro 16.000 come di seguito dettagliati:

Società	Tipologia	Importo
Cobe Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Cobe Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Doria Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Doria Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Mi.Bi. Investimenti Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Mi.Bi. Investimenti Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Tourism Investment & Management Srl	Covid19 Contributo a fondo perduto	2.000
Tourism Investment & Management Srl	Covid19 Credito d'imposta canoni di locazione	2.000
TOTALE		16.000

17. Altre informazioni

17.1 Informativa di settore

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

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 e 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	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti
Euthalia Sas	0	0	0	0
Schiffer Davide	0	0	0	62
Girardi Mauro	0	1	0	247
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	12	0	750
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	0	0	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	0	253	61	0
Lei S.r.l.	1.297	147	0	0
Faroni Maurizio	0	0	0	17
Franceschi Giorgio	0	0	0	23
Toniolo Ketty	0	0	0	7
Zanoni Manuela	0	0	0	7
Pedrini Stefano	0	0	0	11
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	0	0	1
Pasquali Francesca	0	0	0	9
Forno Ivonne	0	0	0	6
Ferrari Davide	0	0	0	13
De Miranda Roberto	0	0	0	5
Bisioli Aldo	0	0	0	17
Marelli Silvia	0	0	0	4
Flamingo Irene	0	0	0	4
Totale parti correlate	1.297	413	61	1.182
Totale complessivo	11.763	13.920	15.846	16.099
%	11%	3%	0%	7%

	Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	Costi per servizi	Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	Ricavi da servizi di management immobiliare	oneri finanziari
Euthalia Sas	0	1	0	0	0
Schiffer Davide	0	176	0	0	0
Girardi Mauro	0	133	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	0	184	0	0	0
Borgosesia Sgr S.p.A.	0	0	-54	0	0
Immobiliare Foscolo S.r.l.	4	0	0	0	1
Lei S.r.l.	0	0	0	147	0
Faroni Maurizio	0	43	0	0	0
Franceschi Giorgio	0	23	0	0	0
Toniolo Ketty	0	7	0	0	0
Zanoni Manuela	0	7	0	0	0
Pedrini Stefano	0	11	0	0	0
Puppo Della Gherardesca Giovanna	0	9	0	0	0
Pasquali Francesca	0	9	0	0	0
Forno Ivonne	0	7	0	0	0
Ferrari Davide	0	13	0	0	0
De Miranda Roberto	0	5	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	4	640	-54	147	1
Totale complessivo	50	4.107	-54	147	-4.648
%	9%	16%	100%	100%	0%

17.3 Compensi spettanti agli amministratori e sindaci di Borgosesia spa

Nel corso del primo semestre 2024, i compensi maturati (anche per le attività svolte presso le società controllate del Gruppo) a favore di Amministratori ammontano a complessivi Euro 443 migliaia. I compensi maturati per il Collegio Sindacale della Borgosesia S.p.A., al 30 giugno 2024, ammontano a complessivi 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 **16 luglio** è stato ultimato il collocamento del prestito obbligazionario "Borgosesia 2024-2029 TV" che, quindi, risulta integralmente sottoscritto per Euro 30.000 migliaia.
- ✎ In data **10 settembre** Borgosesia ha comunicato come, nell'ambito della strategia *alternative* ricompresa nelle linee guida a base del Piano '24-'26, abbia manifestato all'azionista di riferimento, in via preliminare e non vincolante, interesse a valutare un intervento finanziario a sostegno del piano di risanamento avviato dal gruppo MeglioQuesto - phygital marketplace che offre servizi e prodotti attraverso una piattaforma integrata tra i canali fisici e digitali, quotato su Euronext Growth Milan - nel cui contesto il Gruppo Borgosesia già ricopre il ruolo di advisor finanziario a supporto del processo
- ✎ In data **19 settembre** Borgosesia ha comunicato come a seguito del manifestato interesse ad un possibile intervento finanziario a sostegno del piano di risanamento avviato dal gruppo controllato da MeglioQuesto S.p.A. il Consiglio di Amministrazione di quest'ultima abbia cooptato Mauro Girardi nella carica di Amministratore Delegato, attribuendogli in particolare i poteri di coordinamento del processo di ristrutturazione finanziaria in atto.
- ✎ In data **23 settembre** 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-
- ✎ In data **26 settembre** è stato sottoscritto il contratto condizionato al nulla osta di Banca d'Italia per l'acquisto, verso un corrispettivo di 5,5 milioni, dell'intero capitale di OneOSix, intermediario finanziario 106 TUB.



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 2024 - 30 giugno 2024.
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 Il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2024:
 - 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, 30 settembre 2024

Firma organo amministrativo delegato



Mauro Girardi

Firma dirigente preposto alla
redazione dei documenti
contabili societari



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
BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	ITALIA	5.000.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
BGS REC S.R.L.	ITALIA	92.590	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BGS FIDUCIARIA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BGS SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BGS SECURITIES RE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	100
BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	ITALIA	5.000.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
DORIA S.R.L.	ITALIA	19.822	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50,45
				NEW HTM S.R.L.	49,55
COBE S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
BGS CLUB SPAC S.P.A.	ITALIA	268.400	€	BORGOSIESIA SPA	0,79
				BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	57,70
MI.BI. INVESTIMENTI S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	1.750.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
ALFA PARK S.R.L.	ITALIA	870.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
BELVEDERE S.R.L.	ITALIA	10	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TINVEST S.R.L.	ITALIA	250.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LUVINO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
4F SRL	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	51
I GIARDINI DELLA COLOMERA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50,45
				NEW HTM S.R.L.	49,55
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 HTM S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
AGA S.R.L.	ITALIA	15.837	€	NEW HTM S.R.L.	100
TOURISM INVESTMENTS & MANAGEMENT S.R.L.	ITALIA	10.000	€	NEW HTM S.R.L.	100

PETRIOLO S.R.L.	ITALIA	1.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
TENIMENTI DI PETRIOLO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
CITTA' SCAMBI S.R.L.	ITALIA	102.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
MECENATE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	77
PENTAGONO 2000 S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
KIARA	ITALIA	12.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE 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
BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSIESIA SPA	50
BORGOSIESIA 1873 & PARTNERS S.R.L. in liq.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	50
BGS MANAGEMENT S.R.L.	ITALIA	20.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
CONSULTINVEST LOANS SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	50
CONSULTINVEST RE SPV S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	50
IMMOBILIARE FOSCOLO S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	100
LEI S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA 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	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L.	78,52



RELAZIONE
SOCIETÀ DI
REVISIONE
CONTABILE
LIMITATA DEL
BILANCIO
CONSOLIDATO
SEMESTRALE
ABBREVIATO AL 30
GIUGNO 2024



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 2024, 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 abbreviato 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 Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 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.



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 2024 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, 30 settembre 2024