

# RELAIS BORGO SANTO PIETRO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	53012 CHIUSDINO (SI) VIA BORGO SAN PIETRO 110
Codice Fiscale	01440680526
Numero Rea	SI 147954
P.I.	01440680526
Capitale Sociale Euro	838958.49 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	BORGO LIFESTYLE GROUP SRL
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	BORGO LIFESTYLE GROUP SRL
Paese della capogruppo	ITALIA (I)

# Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.461.548	434
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.373	13.514
5) avviamento	1.730.194	1.863.434
7) altre	376.112	597.861
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.579.227</b>	<b>2.475.243</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	28.084.775	12.389.866
2) impianti e macchinario	1.855.877	1.855.434
3) attrezzature industriali e commerciali	679.293	441.497
4) altri beni	1.815.602	2.579.878
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.171.930	-
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>34.607.477</b>	<b>17.266.675</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	1.185.000	-
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>1.185.000</b>	<b>-</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	57.915	91.335
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>57.915</b>	<b>91.335</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>57.915</b>	<b>91.335</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.242.915</b>	<b>91.335</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>39.429.619</b>	<b>19.833.253</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	201.806	283.108
<b>Totale rimanenze</b>	<b>201.806</b>	<b>283.108</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.700.582	697.007
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.700.582</b>	<b>697.007</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.129	-
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>98.129</b>	<b>-</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.311	-
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>116.311</b>	<b>-</b>
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.878	-
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>155.878</b>	<b>-</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	292	11.813
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>292</b>	<b>11.813</b>

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.757.900	1.101.963
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	8.702.915
Totale crediti verso altri	1.757.900	9.804.878
Totale crediti	3.829.092	10.513.698
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	1.448.056	421.732
3) danaro e valori in cassa	2.611	1.364
Totale disponibilità liquide	1.450.667	423.096
Totale attivo circolante (C)	5.481.565	11.219.902
D) Ratei e risconti	11.801	651.879
Totale attivo	44.922.985	31.705.034
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	838.958	838.958
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.301.050	-
III - Riserve di rivalutazione	3.049.060	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	8.750.338 (*)	13.683.072
Totale altre riserve	8.750.338	13.683.072
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	(63.240)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.178.759)	(2.178.759)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.620	417.375
Totale patrimonio netto	12.788.267	12.697.406
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	151.835	180.000
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	63.240
Totale fondi per rischi ed oneri	151.835	243.240
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	81.558	84.396
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni		
esigibili oltre l'esercizio successivo	870.000	870.000
Totale obbligazioni	870.000	870.000
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.129.987	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	3.129.987	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.385	1.690.057
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.000.000	3.311.585
Totale debiti verso banche	20.037.385	5.001.642
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	559.582
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	2.225.901
Totale debiti verso altri finanziatori	-	2.785.483
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.739.803	2.076.063
Totale acconti	1.739.803	2.076.063
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.285.746	1.736.940
Totale debiti verso fornitori	3.285.746	1.736.940
11) debiti verso controllanti		

esigibili entro l'esercizio successivo	710.389	498.268
<b>Totale debiti verso controllanti</b>	<b>710.389</b>	<b>498.268</b>
<b>11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	610.851	-
<b>Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>610.851</b>	<b>-</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	201.272	2.355.384
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	2.592.835
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>201.272</b>	<b>4.948.219</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	132.851	202.852
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>132.851</b>	<b>202.852</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	459.099	435.798
esigibili oltre l'esercizio successivo	649.000	-
<b>Totale altri debiti</b>	<b>1.108.099</b>	<b>435.798</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>31.826.383</b>	<b>18.555.265</b>
E) Ratei e risconti	74.942	124.727
<b>Totale passivo</b>	<b>44.922.985</b>	<b>31.705.034</b>

(1)

<b>Varie altre riserve</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Riserva indisponibile ammortamenti sospesi DL 104/20	417.375	
9) Riserva da conferimento	8.332.963	8.332.963
Altre ...		5.350.109

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.756.686	5.327.785
5) altri ricavi e proventi		
altri	662.858	354.706
Totale altri ricavi e proventi	662.858	354.706
Totale valore della produzione	10.419.544	5.682.491
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.106.132	759.092
7) per servizi	2.442.466	1.469.832
8) per godimento di beni di terzi	608.073	179.450
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.257.575	1.324.103
b) oneri sociali	613.597	406.121
c) trattamento di fine rapporto	136.927	98.135
e) altri costi	800	-
Totale costi per il personale	3.008.899	1.828.359
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	231.780	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	782.517	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.014.297	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	81.303	154.353
14) oneri diversi di gestione	990.492	329.540
Totale costi della produzione	9.251.662	4.720.626
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.167.882	961.865
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	133
Totale proventi diversi dai precedenti	-	133
Totale altri proventi finanziari	-	133
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	902.291	254.071
Totale interessi e altri oneri finanziari	902.291	254.071
17-bis) utili e perdite su cambi	(719)	(552)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(903.010)	(254.490)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	42.914	-
Totale rivalutazioni	42.914	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	42.914	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	307.786	707.375
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	148.997	85.000
imposte differite e anticipate	(10.961)	180.000
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(142.130)	(25.000)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	280.166	290.000

21) Utile (perdita) dell'esercizio	27.620	417.375
------------------------------------	--------	---------

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	27.620	417.375
Imposte sul reddito	280.166	290.000
Interessi passivi/(attivi)	902.291	253.938
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.210.077	961.313
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.014.297	-
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	33.420	4.350
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(131.169)	(205.000)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	916.548	(200.650)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.126.625	760.663
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	81.302	154.353
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.003.575)	(207.667)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.548.806	(585.076)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	640.078	(406.740)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(49.785)	32.995
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	4.204.204	695.275
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.421.030	(316.860)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.547.655	443.803
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(902.291)	(253.938)
(Imposte sul reddito pagate)	(322.955)	(1)
(Utilizzo dei fondi)	(94.243)	133.674
Totale altre rettifiche	(1.319.489)	(120.265)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	6.228.166	323.538
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(18.123.320)	(906.982)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(1.335.763)	(41.562)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(1.185.000)	3
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(20.644.083)	(948.541)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.652.672)	552.666
Accensione finanziamenti	19.818.402	1.575.001
(Rimborso finanziamenti)	(2.785.483)	(1.136.029)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	63.241	39.051
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	15.443.488	1.030.689
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.027.571	405.686
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	421.732	16.053
Danaro e valori in cassa	1.364	1.357
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	423.096	17.410
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.448.056	421.732
Danaro e valori in cassa	2.611	1.364
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.450.667	423.096

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 27.620.

### **Attività svolte**

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'hospitality e della ristorazione di lusso dove opera attraverso la propria struttura alberghiera "Relais Borgo Santo Pietro" nel Comune di Chiusdino (SI). La società detiene inoltre due ristoranti denominati "Saporium", di cui uno è situato all'interno del Relais Borgo Santo Pietro e l'altro si trova a Firenze.

La vostra società è appartenente al gruppo la cui controllante è la società Borgo Lifestyle Srl (CF 09304400964) con sede in Milano, Via Giuseppe Mengoni 4, che ne esercita la direzione e coordinamento.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Preme innanzi tutto evidenziare che la società, in data 29 Novembre 2022 con atto del Notaio Simona Guadagno di Milano repertorio n. 44954 raccolta n. 21133, ha proceduto a sottoscrivere un finanziamento di euro 20.000.000 con Banca Illimity Spa al fine di riorganizzare la struttura azionaria, ridefinire la posizione debitoria della società e l'ampliamento della struttura alberghiera, con un intervento che consentirà di estendere il periodo di apertura del resort da 7 a 11 mesi all'anno.

Proprio nell'ottica dell'organizzazione aziendale e del potenziamento dell'attività, la società ha inoltre acquisito:

- fabbricato situato nel comune di Chiusdino (SI), località Palazzetto, Via Massetana (anche Strada Provinciale 441) elevato di quattro piani fuori terra, comprendente una autorimessa, un locale ad uso negozio, un piccolo magazzino (ex forno), due appartamenti per civile abitazione di proprietà del Sig. Burroni Giuseppe, con atto sottoscritto in data 31.05.2022 ai rogiti notaio Riccardo Coppini di Siena;
- porzione di immobile detenuto dal Sig. Thottrup Claus facente parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso turistico/alberghiero con atto sottoscritto in data 29.11.2022 ai rogiti notaio Simona Guadagno in Milano repertorio n. 44951 e raccolta n. 21131, contratto che fa seguito al preliminare di compravendita del 06.03.2019,

Tra i fatti di rilievo è, infine, doveroso segnalare l'atto sottoscritto in data 20.1.2022 ai rogiti notaio Francesco D'Ambrosi di Prato con cui la società ha provveduto al riacquisto dalla società F.G.V. Srl dell'intera quota di partecipazione sociale nella Bottega del Buon caffè Srl, per la quale la società Relais Borgo Santo Pietro Spa aveva già provveduto, negli anni precedenti, al pagamento di acconti.

A garanzia del pagamento del prezzo dilazionato, la società ha costituito in pegno a favore della società F.G.V. Srl la stessa partecipazione sociale.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c.e art. 2423-bis C.c )

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

## Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha modificato i principi contabili.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### Immobilizzazioni

Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

#### Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

L'avviamento, acquisito a seguito dell'operazione di conferimento del 2016, viene ammortizzato per un periodo di 18 anni che corrisponde alla sua via utile stimata.

Il criterio adottato per stimare la vita utile è stato quello di valutare in media la durata dei contratti di affitto di azienda legati alle società alberghiere che spesso coincidono con un periodo iniziale di 9 anni più il rinnovo di altri 9 per un totale di 18 anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

La società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dal DL 228/2021 (convertito dalla Legge 15/2022), che ha esteso tale facoltà all'esercizio successivo a quello in corso al 15/8/2020; ciò, al fine di favorire una rappresentazione economico-patrimoniale dell'impresa più congrua rispetto al suo reale valore, mitigando in questa maniera l'effetto negativo causato del Covid-19.

Come indicato dall'OIC, coerentemente con la ratio della norma, la vita utile residua dell'immobilizzazione è estesa dell'anno di sospensione. In questo caso, le quote di ammortamento successive non si modificano nell'importo, permettendo di estendere anche il relativo piano di ammortamento.

Nel proseguo della Nota integrativa sono indicate (analiticamente per le singole immobilizzazioni interessate) l'ammontare degli ammortamenti sospesi, l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio e l'importo della corrispondente riserva indisponibile da iscrivere in bilancio.

## Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	1.5%
Impianti e macchinari	4%
Attrezzature	5%
Altri beni	20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Si ricorda, per completezza di informazione, che nell'esercizio 2020 è stata effettuata la rivalutazione dell'immobile, il cui valore contabile è stato quantificato attraverso la perizia valutativa di Engel & Volkers.

Per il calcolo preciso della rivalutazione e del valore indicato in bilancio si rimanda alla sezione dedicata della presente nota integrativa.

Si ricorda che la società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dal DL 228/2021 (convertito dalla Legge 15/2022), che ha esteso tale facoltà all'esercizio successivo a quello in corso al 15/8/2020; ciò, al fine di favorire una rappresentazione economico-patrimoniale dell'impresa più congrua rispetto al suo reale valore, mitigando in questa maniera l'effetto negativo causato del Covid-19.

Come indicato dall'OIC, coerentemente con la ratio della norma, la vita utile residua dell'immobilizzazione è estesa dell'anno di sospensione. In questo caso, le quote di ammortamento successive non si modificano nell'importo, permettendo di estendere anche il relativo piano di ammortamento.

Pertanto, ai soli fini fiscali, nell'esercizio al 31.12.2022 è necessario provvedere al recupero fiscale delle quote terminate nell'anno, come sarà indicato nella sezione apposita della presente nota integrativa.

Nel proseguo della Nota integrativa sono indicati (analiticamente per le singole immobilizzazioni interessate) l'ammontare degli ammortamenti sospesi, l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio e l'importo della corrispondente riserva indisponibile da iscrivere in bilancio.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Per le operazioni di locazione finanziaria derivanti da un'operazione di lease back, le plusvalenze originate sono rilevate in conto economico secondo il criterio di competenza, a mezzo di iscrizione di risconti passivi e di imputazione graduale tra i proventi del conto economico, sulla base della durata del contratto di locazione finanziaria (leasing).

### **Crediti**

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

### **Debiti**

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Pertanto, i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo LIFO.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

### **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono stati rilevati inizialmente quando la società ha acquisito i relativi diritti ed obblighi; la loro valutazione è stata fatta al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data di chiusura del bilancio.

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

A decorrere dall'esercizio 2017 la società ha esercitato, in qualità di società consolidata, l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale - che consente di determinare l'Ires su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società partecipanti -, congiuntamente alla società Borgo Life Style srl quest'ultima in qualità di società consolidante. Dal 2018 anche la società Seed to Skin Srl ha esercitato l'opzione per l'adesione al consolidato fiscale in qualità di consolidata.

E' in fase di valutazione l'ampliamento anche alla società PN Homes Construction Srl la possibilità di aderire al consolidato fiscale.

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e le società controllate sono definiti nel Regolamento di consolidato per le società del Gruppo Borgo Life Style.

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti verso la società consolidante al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Alla voce "Crediti verso impresa Controllante" è iscritto il credito per il compenso della perdita che la società consolidante deve riconoscere alla società ai sensi di quanto previsto nel contratto di consolidato.

Alla voce "Debiti verso impresa Controllante" è iscritto il debito relativo all'IRES sul reddito fiscale in base a quanto previsto dal contratto di consolidato.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

### **Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera, iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti, sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio.

In particolare, le attività e passività che costituiscono elementi patrimoniali monetari in valuta (crediti, debiti, disponibilità liquide, ratei attivi e passivi, titoli di debito) sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi di fine esercizio delle poste in valuta concorre alla formazione del risultato d'esercizio e, in sede di approvazione del bilancio e conseguente destinazione del risultato a riserva legale, è iscritto, per la parte non assorbita dalla eventuale perdita d'esercizio, in una riserva non distribuibile.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione. Si segnala che con l'operazione di conferimento di azienda del 2016 non sono stati trasferiti alla Società i debiti tributari della società conferente, che rateizzate sono in regolare pagamento, ma che comunque permane la responsabilità tributaria sussidiaria della società conferitaria.

## **Altre informazioni**

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

## Nota integrativa, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Voce non presente.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.579.227	2.475.243	1.103.984

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	2.169	76.923	2.396.391	811.400	3.286.883
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.735	63.409	532.957	213.539	811.640
<b>Valore di bilancio</b>	434	13.514	1.863.434	597.861	2.475.243
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.487.632	1.100	-	83.610	1.572.342
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	(236.577)	(236.577)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	26.518	3.241	133.239	68.782	231.780
<b>Altre variazioni</b>	-	-	(1)	-	(1)
<b>Totale variazioni</b>	1.461.114	(2.141)	(133.240)	(221.749)	1.103.984
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	1.489.801	78.022	2.396.391	595.165	4.559.379
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	28.253	66.649	666.197	219.053	980.152
<b>Valore di bilancio</b>	1.461.548	11.373	1.730.194	376.112	3.579.227

Si ricorda che la società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dal DL 228/2021 (convertito dalla Legge 15/2022), che ha esteso tale facoltà all'esercizio successivo a quello in corso al 15/8/2020; ciò, al fine di favorire una rappresentazione economico-patrimoniale dell'impresa più consona al suo reale valore mitigando in questa maniera l'effetto negativo causato del Covid-19.

La mancata imputazione è stata effettuata dopo attenta valutazione in merito alla recuperabilità delle quote al termine del periodo di ammortamento originariamente previsto.

L'art. 60, comma 7-ter, D.L. n. 104/2020 stabilisce che i soggetti che applicano la norma derogatoria devono destinare a riserva indisponibile l'utile di ammontare pari alla quota di ammortamento non effettuata nell'esercizio.

Nel caso specifico essendo la quota di utile accantonata a riserva inferiore alla quota di ammortamento sospesa, e non avendo possibilità di integrarla con gli utili (o altre riserve disponibili) degli esercizi precedenti, la società provvederà a destinare a detta riserva indisponibile la parte residua degli utili degli esercizi futuri.

Sotto il profilo fiscale la società ha deciso di dedurre extracontabilmente la quota di ammortamento sospesa, sia ai fini IRES che IRAP, iscrivendo il relativo fondo per imposte differite.

Pertanto fiscalmente, nell'esercizio 2022, si deve provvedere alla ripresa a tassazione delle quote di ammortamenti dedotti nell'anno 2021 e terminate nell'esercizio 2022 e, conseguentemente, stornare il rispettivo fondo per imposte differite.

Tra le immobilizzazioni immateriali sono stati iscritti gli acconti a fornitori per i lavori di ristrutturazione dell'immobile, in aderenza con il principio contabile OIC 16.

Quanto all'esercizio 2022 si informa che la società ha deciso di non avvalersi di detta sospensione degli ammortamenti. Pertanto gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo.

### Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

#### Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2021	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2022
Costituzione					
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni		1.487.632		26.518	
<b>Totale</b>	<b>434</b>	<b>1.487.632</b>		<b>26.518</b>	<b>1.461.548</b>

L'incremento è dovuto all'operazione di ristrutturazione aziendale operata con la banca Illimity ed in particolare:

- quanto ad euro 600.000 per fee di Illimity;
- quanto ad euro 837.632 per onorari dei professionisti interessati dall'operazione;
- quanto ad euro 50.000 per imposta sostitutiva.

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
34.607.477	17.266.675	17.340.802

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	12.912.765	2.311.772	582.720	3.428.993	-	19.236.250
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	522.899	456.338	141.223	849.115	-	1.969.575
<b>Valore di bilancio</b>	12.389.866	1.855.434	441.497	2.579.878	-	17.266.675

<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	16.225.282	96.866	281.896	337.934	2.171.930	19.113.908
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	(911.039)	-	(911.039)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	21.340	-	-	-	-	21.340
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	360.166	96.425	44.097	281.829	-	782.517
<b>Altre variazioni</b>	(148.867)	2	(3)	90.658	-	(58.210)
<b>Totale variazioni</b>	15.694.909	443	237.796	(764.276)	2.171.930	17.340.802
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	29.116.707	2.408.639	864.615	2.855.889	2.171.930	37.417.780
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.031.932	552.762	185.322	1.040.287	-	2.810.303
<b>Valore di bilancio</b>	28.084.775	1.855.877	679.293	1.815.602	2.171.930	34.607.477

Si ricorda che la società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dal DL 228/2021 (convertito dalla Legge 15/2022), che ha esteso tale facoltà all'esercizio successivo a quello in corso al 15/8/2020; ciò, al fine di favorire una rappresentazione economico-patrimoniale dell'impresa più consona al suo reale valore mitigando in questa maniera l'effetto negativo causato del Covid-19.

La mancata imputazione è stata effettuata dopo attenta valutazione in merito alla recuperabilità delle quote al termine del periodo di ammortamento originariamente previsto.

L'art. 60, comma 7-ter, D.L. n. 104/2020 stabilisce che i soggetti che applicano la norma derogatoria devono destinare a riserva indisponibile l'utile di ammontare pari alla quota di ammortamento non effettuata nell'esercizio.

Nel caso specifico essendo la quota di utile accantonata a riserva inferiore alla quota di ammortamento sospesa, e non avendo possibilità di integrarla con gli utili (o altre riserve disponibili) degli esercizi precedenti, la società provvederà a destinare a detta riserva indisponibile la parte residua degli utili degli esercizi futuri.

Sotto il profilo fiscale la società ha deciso di dedurre extracontabilmente la quota di ammortamento sospesa, sia ai fini IRES che IRAP, iscrivendo il relativo fondo per imposte differite.

Pertanto fiscalmente, nell'esercizio 2022, si deve provvedere alla ripresa a tassazione delle quote di ammortamenti dedotti nell'anno 2021 e terminate nell'esercizio 2022 e, conseguentemente, stornare il rispettivo fondo per imposte differite.

Quanto all'esercizio 2022 si informa che la società ha deciso di non avvalersi di detta sospensione degli ammortamenti. Pertanto gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere n. 3 leasing per altrettanti automezzi.

Si riportano le informazioni di cui al punto 22 dell'art. 2427 C.C.:

Numero contratto	Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel 2022	Onere finanziario competenza esercizio	Valore attuale canoni a scadere	Valore attuale prezzo opzione finale acquisto
11734780002	12.222,54	354,05	0,00	6.815,84
12045540001	9.177,01	1.212,23	20.409,32	1.158,59
11898990001	10.583,32	966,93	11.036,96	5.626,47

## Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.242.915	91.335	1.151.580

Le immobilizzazioni finanziari si riferiscono all'acquisto del 100% della partecipazione per euro 1.185.000 ne LA BOTTEGA DEL BUON CAFFE' S.R.L.", con sede in Prato (PO), via Roma n. 317/E, Partita IVA e Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Pistoia-Prato 02434980971, capitale sociale euro 50.000,00 interamente versato.

Per la parte residuale, trattasi di depositi cauzionali.

Si specifica che a seguito del contratto di affitto d'azienda a rogito notaio D'ambrosi del 18/12/2018 la società Bottega del Buon Caffè Srl ha concesso in affitto alla società Relais Borgo Santo Pietro Spa l'attività di ristorazione relativa al ristorante Saporium in Lungarno Cellini.

## Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	1.185.000	1.185.000
Totale variazioni	1.185.000	1.185.000
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	1.185.000	1.185.000
Valore di bilancio	1.185.000	1.185.000

### Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

La partecipazione in imprese controllate o collegate è stata valutata, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto.

### Strumenti finanziari derivati

Alla data del 31.12.2022 non sussistono più strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap ,future, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad mantenuti oltre l'esercizio successivo.

In particolare si trattava dello strumento di copertura sul mutuo impresa chirografario nr. 045000000003696678 acceso in data 15/06/2017 di € 650.000, la cui scadenza dello strumento finanziario era fissata nel 31/5/2022.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite ai depositi cauzionali e sono le seguenti:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	91.335	(33.420)	57.915	57.915
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	91.335	(33.420)	57.915	57.915

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	57.915	57.915
<b>Totale</b>	<b>57.915</b>	<b>57.915</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
201.806	283.108	(81.302)

Di seguito si fornisce una informativa sulla consistenza delle rimanenze finali alla chiusura dell'esercizio; la voce prevalente si riferisce alla giacenza di vini e di bottigliera in genere presenti nelle due sedi operative di Chiusdino e di Firenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	283.108	(81.302)	201.806
<b>Totale rimanenze</b>	<b>283.108</b>	<b>(81.302)</b>	<b>201.806</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.829.092	10.513.698	(6.684.606)

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	697.007	1.003.575	1.700.582	1.700.582
<b>Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante</b>	-	98.129	98.129	98.129
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritte nell'attivo circolante</b>	-	116.311	116.311	116.311
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante</b>	-	155.878	155.878	155.878
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	11.813	(11.521)	292	292
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	9.804.878	(8.046.978)	1.757.900	1.757.900
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>10.513.698</b>	<b>(6.684.606)</b>	<b>3.829.092</b>	<b>3.829.092</b>

Per la loro valutazione non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Tenuto conto della tipologia di attività svolta, che prevede incassi anticipati o al momento di effettuazione del servizio, non è stato costituito il fondo svalutazione crediti sui crediti commerciali.

Nella voce "Crediti verso controllanti" è iscritta la compensazione di partite contabili derivanti da crediti e debiti di consolidato e da saldi clienti e fornitori, di cui all'accordo sottoscritto dalla società e dalla controllante Lifestyle Srl.

Le altre voci rilevanti sono crediti per il fondo Garanzia unico Giustizia di circa euro 443.228, crediti verso l'azienda Agricola Santo Pietro per circa euro 519.070 e verso Relais Borgo Santo Pietro Sas per circa euro 296.873, anticipi a fornitori per circa euro 217.462, crediti per causa verso servizi nautici per circa euro 106.057 e crediti verso altri per la parte residuale.

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.700.582	1.700.582
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	98.129	98.129
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	116.311	116.311
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	155.878	155.878
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	292	292
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.757.900	1.757.900
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.829.092</b>	<b>3.829.092</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non sono presenti partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.)

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.450.667	423.096	1.027.571

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	421.732	1.026.324	1.448.056
Denaro e altri valori in cassa	1.364	1.247	2.611
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>423.096</b>	<b>1.027.571</b>	<b>1.450.667</b>

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

### **Ratei e risconti attivi**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.801	651.879	(640.078)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	3	(3)	-
<b>Risconti attivi</b>	651.877	(640.076)	11.801
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	651.879	(640.078)	11.801

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

RISCONTI	Euro
PREMI ASSICURATIVI	3.396
AFFILIAZIONE	2.900
VARIE	5.505
Totale	11.801

## Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c)

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
12.788.267	12.697.406	90.861

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nel successivo schema si riepilogano le variazioni intervenute sulle riserve facendo presente che le riserve per sovrapprezzo azioni e da rivalutazione immobile relative all'esercizio 2021 sono state riclassificate correttamente nelle loro caselle eliminandole, quindi, dal totale delle altre riserve dove erano confluite a fine esercizio 2021.

Si fa, inoltre, presente che l'utile dell'esercizio 2021 è stato totalmente accantonato a riserva non distribuibile avendo, la società sospeso civilisticamente gli ammortamenti che sono stati comunque considerati ai fini fiscali.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
<b>Capitale</b>	838.958	-		838.958
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	-	-		2.301.050
<b>Riserve di rivalutazione</b>	-	-		3.049.060
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	13.683.072	417.376		8.750.338
<b>Totale altre riserve</b>	13.683.072	417.376		8.750.338
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	(63.240)	63.240		-
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(2.178.759)	-		(2.178.759)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	417.375	(417.375)	27.620	27.620
<b>Totale patrimonio netto</b>	12.697.406	63.241	27.620	12.788.267

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
<b>Riserva indisponibile ammortamenti sospesi DL 104/20</b>	417.375
<b>Riserva da conferimento</b>	8.332.963
<b>Totale</b>	8.750.338

Ai fini di una migliore comprensione delle movimentazioni intervenute nella riserva originatasi nell'operazione di conferimento si forniscono le seguenti informazioni di dettaglio.

Con le operazioni di conferimento del dicembre 2016, era stata contabilizzata una riserva di patrimonio netto pari ad € 10.770.059 derivante dalla differenza tra i beni e le passività conferite. La riserva derivava dai maggior valori di perizia effettuata con modalità sintetica del ramo di azienda

Nella riapertura dei saldi nella Srl, e dopo attenta e puntuale analisi delle singole voci attive e passive relative al ramo di azienda, la Società ha proceduto ad esplodere i valori del ramo conferito e a rettificare l'importo della riserva di conferimento ove la posta attiva o passiva presentasse un saldo effettivo differente da quello della situazione

patrimoniale di riferimento. Tali differenze si riferiscono sia a fisiologiche movimentazioni delle voci di attivo e passivo nel periodo intercorrente tra la situazione patrimoniale di riferimento utilizzata ai fini della perizia (alla data del 31/10/2016) e la situazione patrimoniale alla data di conferimento (16 dicembre 2016) e soprattutto ad una più precisa rilevazione delle poste conferite.

Con atto del 6.11.2019 la società ha provveduto ad effettuare un aumento di capitale sociale, a pagamento, da nominali € 500.000 fino a nominali € 625.000, aumento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 co.5 C.C., da liberarsi mediante di n. 250.000 nuove azioni con sovrapprezzo pari ad € 23,50 per ogni azione di nuova emissione, fissando quale termine finale di sottoscrizione la data del 28.2.2020.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2019 risultarono sottoscritte e versate € 93.750 azioni per un controvalore di capitale pari ad € 46.875 iscritto nella riserva "soci futuro aumento di capitale sociale", che generarono una riserva di sovrapprezzo azioni pari ad € 2.203.125.

In adesione sempre a detta delibera, in data 13.2.2020 sono state sottoscritte ulteriori 4.167 azioni per un controvalore di euro 2.083 e una riserva sovrapprezzo azioni pari ad euro 97.924.

Pertanto, in adesione alla delibera del 6.11.2019, l'aumento di capitale è stato di euro 48.961, risultando sottoscritte e versate € 97.918 azioni per un controvalore di capitale, appunto, pari ad € 48.961 e che hanno generato una riserva di sovrapprezzo azioni pari ad € 2.301.049.

In data 28 dicembre 2020, con atto Notaio Tiziano Casale di Prato, la società ha effettuato un ulteriore aumento di capitale, a pagamento, di euro 290.000 interamente sottoscritto dalla società capogruppo Borgo Lifestyle Group Srl senza sovrapprezzo con rinuncia del diritto di opzione da parte di tutti gli altri soci.

Infine, in virtù della operazione di rivalutazione dell'immobile di cui si è trattato nella sezione dedicata della presente nota integrativa, è stata iscritta la corrispondente riserva di rivalutazione pari ad euro 3.049.059,56.

Nel patrimonio netto, in ossequio alle previsioni del Decreto Legge n. 104/2020, sono state costituite riserve indisponibili volte ad evidenziare la quota di risultato d'esercizio corrispondente alla mancata imputazione degli ammortamenti ex articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies pari ad euro 417.375.

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
<b>Capitale</b>	838.958	B
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	2.301.050	A,B,C,D
<b>Riserve di rivalutazione</b>	3.049.060	A,B
<b>Riserva legale</b>	-	A,B
<b>Riserve statutarie</b>	-	A,B,C,D
<b>Altre riserve</b>		
<b>Riserva straordinaria</b>	-	A,B,C,D
<b>Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile</b>	-	A,B,C,D
<b>Riserva azioni o quote della società controllante</b>	-	A,B,C,D
<b>Riserva da rivalutazione delle partecipazioni</b>	-	A,B,C,D
<b>Versamenti in conto aumento di capitale</b>	-	A,B,C,D
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	-	A,B,C,D
<b>Versamenti in conto capitale</b>	-	A,B,C,D
<b>Versamenti a copertura perdite</b>	-	A,B,C,D
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	-	A,B,C,D
<b>Riserva avanzo di fusione</b>	-	A,B,C,D
<b>Riserva per utili su cambi non realizzati</b>	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	8.750.338	
<b>Totale altre riserve</b>	<b>8.750.338</b>	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(2.178.759)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>12.760.647</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva indisponibile ammortamenti sospesi DL 104/20	417.375	A,B,C,D
Riserva da conferimento	8.332.963	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>8.750.338</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) quater.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(63.240)
Variazioni nell'esercizio	
Rilascio a conto economico	63.240

La riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi si è costituita nell'esercizio 2017 a seguito della sottoscrizione di due derivati di copertura con Banco Popolare BPM SPA. La riserva è stata rilasciata nell'esercizio in quanto non esiste più lo strumento finanziario, che è cessato alla data del 31.5.2022.

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	838.958		12.529.561	(1.127.539)	12.240.980
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			(1.088.488)	1.127.539	39.051
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				417.375	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	838.958		11.441.073	417.375	12.697.406
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			480.616	(417.375)	63.241
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				27.620	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	838.958		11.921.689	27.620	12.788.267

## Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
151.835	243.240	(91.405)

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	180.000	63.240	243.240
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Utilizzo nell'esercizio	28.165	63.240	91.405
<b>Totale variazioni</b>	(28.165)	(63.240)	(91.405)
<b>Valore di fine esercizio</b>	151.835	-	151.835

I decrementi sono dovuti al rilascio della riserva per gli strumenti finanziari derivati e l'allineamento del fondo imposte differite in virtù del fatto che parte degli ammortamenti sospesi nel 2021 sono cessati nel 2022.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
81.558	84.396	(2.838)

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	84.396
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	2.838
Totale variazioni	(2.838)
Valore di fine esercizio	81.558

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
31.826.383	18.555.265	13.271.118

## Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	870.000	-	870.000	-	870.000
Debiti verso soci per finanziamenti	-	3.129.987	3.129.987	-	3.129.987
Debiti verso banche	5.001.642	15.035.743	20.037.385	37.385	20.000.000
Debiti verso altri finanziatori	2.785.483	(2.785.483)	-	-	-
Acconti	2.076.063	(336.260)	1.739.803	1.739.803	-
Debiti verso fornitori	1.736.940	1.548.806	3.285.746	3.285.746	-
Debiti verso controllanti	498.268	212.121	710.389	710.389	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	610.851	610.851	610.851	-
Debiti tributari	4.948.219	(4.746.947)	201.272	201.272	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	202.852	(70.001)	132.851	132.851	-
Altri debiti	435.798	672.301	1.108.099	459.099	649.000
<b>Totale debiti</b>	<b>18.555.265</b>	<b>13.271.118</b>	<b>31.826.383</b>	<b>7.177.396</b>	<b>24.648.987</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate.

Quanto ai "Debiti verso fornitori" la società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Pertanto, i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

A seguito di operazione di ristrutturazione interna con Illimity Bank sono stati saldati tutti i debiti in essere con l'agenzia delle entrate e Equitalia per i quali era in corso la rateizzazione di cartelle e avvisi di irregolarità.

La voce "Debiti verso controllanti", contiene debiti commerciali e tributari in virtù della partecipazione al consolidato fiscale; viene, inoltre, compensata in base all'accordo di compensazione di partite contabili infragruppo, sottoscritto dalla società e dalla Lifestyle Group Srl.

## Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	870.000	870.000
Debiti verso soci per finanziamenti	3.129.987	3.129.987
Debiti verso banche	20.037.385	20.037.385
Acconti	1.739.803	1.739.803
Debiti verso fornitori	3.285.746	3.285.746
Debiti verso imprese controllanti	710.389	710.389
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	610.851	610.851
Debiti tributari	201.272	201.272
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	132.851	132.851
Altri debiti	1.108.099	1.108.099
<b>Debiti</b>	<b>31.826.383</b>	<b>31.826.383</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	870.000	870.000
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	3.129.987	3.129.987
Debiti verso banche	20.000.000	20.000.000	37.385	20.037.385
Acconti	-	-	1.739.803	1.739.803

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso fornitori	-	-	3.285.746	3.285.746
Debiti verso controllanti	-	-	710.389	710.389
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	610.851	610.851
Debiti tributari	-	-	201.272	201.272
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	132.851	132.851
Altri debiti	-	-	1.108.099	1.108.099
<b>Totale debiti</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>11.826.383</b>	<b>31.826.383</b>

Quanto all'importo di euro 20.000.000 indicato tra i pegni, lo stesso deriva dall'operazione effettuata con la Illimity Bank, operazione per la quale, nello specifico, sono evidenziate le seguenti garanzie:

- IPOTECA di 1° grado sul complesso immobiliare di proprietà della società e relative pertinenze, istituita con atto del Notaio Simona Guadagno di Milano repertorio n. 44953 raccolta n. 21132, registrato a Milano DP II il 01/12/2022 n. 124057 serie 1T a garanzia per importo complessivo di € 40.000.000,00;

- PEGNO delle Azioni rappresentative dell'intero Capitale Sociale della società, con contratto registrato dal Notaio Simona Guadagno a Milano DP II il 01/12/2022 n. 124470 serie 1T. Per completezza di informazione si ricorda che il capitale sociale è così diviso:

- Socio di Maggioranza Borgo Lifestyle Group Srl con numero 1.430.000 azioni della società;
- Claus Thottrup con numero 233.334 azioni della società;
- Jonathan Callaby con numero 6.250 azioni della società;
- Jeremi Schofield con numero 4.167 azioni della società;
- Niels Bentzen con numero 4.167 azioni della società

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

Fattispecie non presente

## Finanziamenti effettuati da soci della società

La società Borgo Lifestyle Group Srl, si è impegnata nei confronti di Borgo Santo Pietro ad accollarsi il Debito verso terzi, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1273 del codice civile, per € 3.129.987,36

## **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
74.942	124.727	(49.785)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	124.727	(49.785)	74.942
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>124.727</b>	<b>(49.785)</b>	<b>74.942</b>

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Oneri sociali e contributivi	41.589

Descrizione	Importo
Affitti	33.353
<b>Totale</b>	<b>74.942</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.  
I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.  
Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

Ai fini della corretta interpretazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 e della valutazione circa la possibile comparabilità dello stesso con il bilancio relativo all'esercizio precedente, si evidenzia come la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 aveva reso necessaria nel passato esercizio l'adozione di specifiche misure di sostegno dell'attività e dei lavoratori coinvolti non più ripetibili nell'esercizio chiuso al 31/12/2022 con conseguente effetto sui dati del Conto Economico.

Nel dettaglio la Società ha ritenuto opportuno:

1. di imputare in misura ordinaria le quote di ammortamento d'esercizio relative alle immobilizzazioni materiali e immateriali;
2. di non richiedere la sospensione dei canoni di leasing;
3. di richiedere i contributi disciplinati dalla normativa anti Covid.

## Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
10.419.544	5.682.491	4.737.053

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	9.756.686	5.327.785	4.428.901
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	662.858	354.706	308.152
<b>Totale</b>	<b>10.419.544</b>	<b>5.682.491</b>	<b>4.737.053</b>

Nella voce altri ricavi e proventi sono ricomprese le sopravvenienze attive relative allo stralcio dei debiti con istituti di credito e con l'agenzia delle entrate e riscossione.

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
<b>Altre</b>	9.756.686
<b>Totale</b>	9.756.686

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	9.756.686
<b>Totale</b>	<b>9.756.686</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
9.251.662	4.720.626	4.531.036

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.106.132	759.092	347.040
Servizi	2.442.466	1.469.832	972.634
Godimento di beni di terzi	608.073	179.450	428.623
Salari e stipendi	2.257.575	1.324.103	933.472
Oneri sociali	613.597	406.121	207.476
Trattamento di fine rapporto	136.927	98.135	38.792
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	800		800
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	231.780		231.780
Ammortamento immobilizzazioni materiali	782.517		782.517
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime	81.303	154.353	(73.050)
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	990.492	329.540	660.952
<b>Totale</b>	<b>9.251.662</b>	<b>4.720.626</b>	<b>4.531.036</b>

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(903.010)	(254.490)	(648.520)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti		133	(133)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(902.291)	(254.071)	(648.220)
Utili (perdite) su cambi	(719)	(552)	(167)
<b>Totale</b>	<b>(903.010)</b>	<b>(254.490)</b>	<b>(648.520)</b>

### Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Non sono presenti proventi da partecipazione.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	311.475
<b>Altri</b>	590.815
<b>Totale</b>	902.291

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					197.425	197.425
Interessi fornitori					87.643	87.643
Interessi medio credito						
Oneri finanziari					114.050	114.050
Interessi su finanziamenti					488.150	488.150
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie					15.022	15.022

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento					1	1
<b>Totale</b>					<b>902.291</b>	<b>902.291</b>

### Altri proventi finanziari

Voce non presente.

### Utile e perdite su cambi

Si rileva una perdita su cambi complessiva pari ad euro 719.

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionale

### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sono presenti costi di entità o incidenza eccezionale

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
280.166	290.000	(9.834)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	148.997	85.000	63.997
IRES			
IRAP	148.997	85.000	63.997
Imposte sostitutive			
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(10.961)	180.000	(190.961)
IRES	(10.961)	180.000	(190.961)
IRAP			

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(142.130)	(25.000)	(117.130)
<b>Totale</b>	<b>280.166</b>	<b>290.000</b>	<b>(9.834)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

La società ha aderito al consolidato fiscale promosso dalla società Borgo Lifestyle Group Srl in qualità di consolidata. Il saldo della voce "proventi (oneri) da consolidato" deriva, quindi dalla contabilizzazione dell'onere da consolidato sull'utile fiscale del 2022. Detto importo si riferisce ad una stima del fondo imposte che, una volta presentata la dichiarazione dei redditi, sarà allineato al risultato dalla stessa emergente.

Si segnala inoltre che è stata iscritta l'IRAP di competenza dell'esercizio, anch'essa stimata, pari ad euro 148.997.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata: per quanto attiene all'importo di euro 180.000 trattasi di imposte differite sul valore degli ammortamenti sospesi ai sensi dell'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020) come modificato dal DL 228/2021 (convertito dalla Legge 15/2022) e dedotti fiscalmente.

Il fondo è stato adeguato all'effettivo risultato fiscale realizzato nel 2021 oltre alla variazione dovuta agli ammortamenti che sono terminati nel 2022.

Per quanto attiene l'IRES, il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti verso la società consolidante al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

<b>Organico</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti			
Quadri	2	1	
Impiegati	10	7	3
Operai	49	41	8
Altri	3	1	2
<b>Totale</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>14</b>

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

Non è dovuto nessun compenso agli amministratori.

Nell'anno 2022 sono stati contabilizzati compensi per il collegio sindacale per euro 12.397

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Nell'anno 2022 sono stati contabilizzati compensi per l'organo di controllo per euro 8.500.

### **Titoli emessi dalla società**

Per completezza di informazione si ricorda che, a seguito di aumento del capitale sociale avvenuto nel 2020, si sono verificate le condizioni per l'emissione di un prestito obbligazionario (deliberato in data 28.12.2020) a favore di Invitalia Spa (società controllata dal Ministero dell'economia che nell'ambito del programma Fondo PMI ha lo scopo di sostenere la patrimonializzazione delle piccole e medie imprese) pari a tre volte l'aumento del capitale sociale stesso e quindi euro 870.000.

La relativa istanza per la richiesta della sottoscrizione di fondi (presentata dalla società nel 2021) è stata accettata da Invitalia per l'importo totale e versata alla società. Il regolamento e l'accordo di sottoscrizione del prestito obbligazionario sono stati sottoscritti in sede di emissione con la delibera notarile. Si riepilogano le condizioni richieste:

- 1) prestito di 6 anni ad un tasso dell'1,7% il primo anno del 2% i due successivi e del 2,50% i restanti;
- 2) il progetto prevede una premialità con un rimborso del 95% del capitale se la società conserverà la base occupazionale attestata nel 2019. In pratica si tratta di un risparmio sul 40% sull'intera quota di interessi dovuta nel periodo.
- 3) il tasso medio annuo netto del prestito si attesterebbe sull'1,15% annuo.

### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

Non sono stati emessi strumenti finanziari dalla società.

### Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

Alla data del 31.12.2022 non sussistono più strumenti finanziari i quali erano stati sottoscritti dalla società per la copertura dei tassi sui finanziamenti in essere con il BPM Spa, in quanto sono cessati i mutui a cui si riferivano detti strumenti.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, tranne quanto espresso a pagina 13 in merito al conferimento di azienda.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non ci sono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Le operazioni con parti correlate, di natura finanziaria e commerciale, sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Trattasi per lo più di poste di natura finanziaria che derivano dalla partecipazione al contratto di cash pooling e da riaddebiti di costi sostenuti a favore di soggetti collegati. Di seguito sono indicati l'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni

Società interessata	Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Borgo Lifestyle Group Srl	Debito	305.552	Operazioni di natura finanziaria
Borgo Lifestyle Group Srl	Debito	167.030	Operazione derivante dal Consolidato
Borgo Life Style Group Srl	Debito	3.129.987	Operazioni di natura finanziaria
Borgo Life Style Group Srl	Debito	237.707	Operazioni di natura finanziaria
Borgo Life Style Group Srl	Debito	116.311	Iva di gruppo
Relais Borgo Santo Pietro sas	Credito	296.874	Operazioni di natura finanziaria
PN Homes Construction Srl	Debito	610.851	Operazioni di natura finanziaria
Azienda Agricola Santo Pietro di Thottrup Jeanette Gron	Credito	519.070	Operazioni di natura finanziaria
Azienda Agricola Santo Pietro di Thottrup Jeanette Gron	Credito	6.450	Derivante dalla partecipazione al contratto di cash pooling
Seed to Skin Srl	Credito	149.427	Operazioni di natura finanziaria
Bottega del Buon Caffè Srl	Credito	98.129	Operazioni di natura finanziaria
PN Homes Construction Srl	Ricavo	107	Riaddebito per costi di competenza
Borgo Lifestyle Group Srl	Ricavo	280.428	Riaddebiti per servizi di ristorazione e spese rappresentanza
Seed to Skin Srl	Ricavo	6.139	Riaddebiti di costi di gestione e spese rappresentanza
Azienda Agricola Santo Pietro di Thottrup Jeanette Gron	Ricavo	189.313	Riaddebito per costi di competenza
P&N Home Italy Srl in liquidazione	Ricavo	53	Riaddebito per costi di competenza
Big Blue Cruising (partecipata da Borgo Lifestyle Group Srl)	Ricavo	71.058	Riaddebiti costi del personale

Società interessata	Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Big Blue Cruising Ltd	Ricavo	17.821	Riaddebiti costi del personale
Seed to Skin Srl	Costo	134.832	Riaddebiti per cessione prodotti e servizi vari
Azienda Agricola Santo Pietro di Thottrup Jeanette Gron	Costo	145.390	Riaddebiti per cessione prodotti
PN Homes Construction Srl	Costo	1.971.930	Caparre e acconti per lavori edili
Relais Borgo Santo Pietro Sas	Costo	2.450	Riaddebito per costi di competenza
Borgo Lifestyle Group Srl	Costo	523.219	Riaddebiti di costi di gestione

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

### Informazioni sulla continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Tuttavia, è opportuno ricordare alcuni accadimenti di natura esogena che hanno impattato direttamente e/o indirettamente sul risultato d'esercizio 2022 e sui risultati d'esercizio precedenti.

In primis è necessario fare riferimento alla situazione di emergenza conseguente alla diffusione a livello mondiale del virus Covid-19 in quanto accadimento ancora produttivo di effetti di natura patrimoniale, finanziaria ed economica sul bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. L'impatto è stato infatti molto rilevante sui risultati delle Società operante nel settore dell'hospitality, ed ha determinato incertezze non tanto sul fronte della capacità dell'azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, quanto piuttosto sulla capacità di tornare ad operare in maniera normale.

Va anche reso noto che l'esercizio 2022, anche se ancora parzialmente impattato dalle medesime problematiche, ha visto importanti incrementi dei ricavi rispetto al 2021.

Un secondo aspetto da tenere in considerazione è relativo allo scenario globale che attualmente è dominato dalle estreme tensioni e incertezze generate dall'invasione russa in Ucraina, che si innesta su un quadro già reso difficile dal perdurare della pandemia.

La crisi energetica e l'inflazione stanno mettendo a dura prova le imprese che, dopo l'arresto forzato dei mesi più difficili del 2020 a causa del Covid, si è trovato a far fronte alle difficoltà logistiche, ai rincari delle materie prime e all'aumento dei prezzi dell'energia conseguenti allo scoppio della crisi ucraina, proprio nel momento in cui si attendeva finalmente una ripresa.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto è doveroso rendere adeguata informativa sul fatto che la società, proprio al fine di superare tutti gli ostacoli di natura esogena, ha proceduto a sottoscrivere un finanziamento di euro 20.000.000 con Banca Illimity Spa al fine di riorganizzare la struttura azionaria, ridefinire la posizione debitoria della società e proseguire parzialmente nell'ampliamento della struttura alberghiera.

Tale operazione ha la finalità di riportare tutte le attività economiche in equilibrio oltre che a raggiungere una stabilità finanziaria tramite interventi di varia natura: lato costi; lato ricavi; lato margini; lato debito pregresso accumulato.

Si segnala, infine, che la Società ha predisposto un piano industriale a sostegno della concessione del finanziamento di Banca Illimity.

Il rispetto del piano industriale ed il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario rappresentano, ad oggi, condizioni necessarie per non avere significative incertezze future e per mantenere la società in condizioni di continuità aziendale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico occorre evidenziare che il conflitto tra Russia e Ucraina, iniziato nel febbraio 2022, costituisce certamente un elemento i cui effetti devono essere monitorati, in quanto al momento non sono chiari gli esiti e le conseguenze di tale crisi, sia sulle sorti dell'economia mondiale sia su quella nazionale.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società, non opera direttamente né sul mercato russo né in quello ucraino.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Non sussistono detti strumenti finanziari.

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La vostra società è appartenente al gruppo la cui controllante è la società Borgo Life Style Srl (CF 09304400964) con sede in Milano, Via Giuseppe Mengoni 4. Società soggetta a direzione e coordinamento di BORGIO LIFESTYLE GROUP SRL

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.).

## Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	17.364.649	16.520.919
C) Attivo circolante	8.027.814	6.979.886
D) Ratei e risconti attivi	57.053	83.801
<b>Totale attivo</b>	<b>25.449.516</b>	<b>23.584.606</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	10.000	10.000
Riserve	11.136.812	3.695.171
Utile (perdita) dell'esercizio	361.154	7.441.641
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>11.507.966</b>	<b>11.146.812</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	77.043	90.149
D) Debiti	13.824.826	12.273.259
E) Ratei e risconti passivi	39.681	74.386
<b>Totale passivo</b>	<b>25.449.516</b>	<b>23.584.606</b>

## Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	3.632.749	791.492
B) Costi della produzione	3.102.254	1.400.938
C) Proventi e oneri finanziari	(237.493)	(224.430)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	235.033	8.211.366
Imposte sul reddito dell'esercizio	166.881	(64.151)
Utile (perdita) dell'esercizio	361.154	7.441.641

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute nel 2021 sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Si segnala che trattasi di:

1) contributi a fondo perduto ricevuti per contrastare l'emergenza sanitaria SARS Covid-19 che sono stati iscritti tra gli altri ricavi del conto economico e nello specifico riguardano:

Tipo contributo	Importo
Centri Storici	2.500
Art. 1 c.16 DL 73/2021 Perequativo	586
<b>Totale contributi fondo perduto</b>	<b>3.086</b>

2) esonero dal versamento dei contributi previdenziali (art.1, commi 10-15 L.178/2020) di euro 1.000

3) controgaranzia Fondo di Garanzia Ig.662/96 – autorità concedente Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A, importo euro 6.362;

4) interventi del Fondo Garanzia per le piccole e medie imprese, riepilogati di seguito:

Soggetto erogante	Somma incassata	Presentata da	Importo garantito dal fondo	Importo sovvenzione
Medio Credito Centrale Spa	200.000	Banca MPS	98.508	1.441
Medio Credito Centrale Spa	650.000	Banco BPM	416.000	19.038
Medio Credito Centrale Spa	550.000	Banca Cambiano	352.000	18.747
Medio Credito Centrale Spa	350.000	BCC Banca CRAS	140.000	5.017
<b>Totale sovvenzione</b>				<b>44.242</b>

Soggetto erogante	Importo del finanziamento	Importo sovvenzione
Medio Credito Centrale Spa	7.509	2.478
Medio Credito Centrale Spa	8.646	2.853
Medio Credito Centrale Spa	6.099	2.013
Medio Credito Centrale Spa	15.769	5.204
Medio Credito Centrale Spa	18.156	5.991
Medio Credito Centrale Spa	12.808	4.227
<b>Totale sovvenzione</b>	<b>68.987</b>	<b>22.766</b>

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio, come indicato nella relazione della gestione a cui si rimanda.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto, potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Claus Thottrup ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, 29/04/2023

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT  
IN ACCORDANCE WITH ARTICLES 14 OF LEGISLATIVE  
DECREE NO.39 OF 27 JANUARY 2010**

To the Shareholders of  
Relais Borgo Santo Pietro S.p.A.

**Baker Tilly Revisa S.p.A.**  
Società di Revisione e  
Organizzazione Contabile  
50129 Firenze - Italy  
Via Cavour 81

T: +39 055 2477851  
F: +39 055 214933

PEC: [bakertillyrevisa@pec.it](mailto:bakertillyrevisa@pec.it)  
[www.bakertilly.it](http://www.bakertilly.it)

**REPORT ON THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

**Opinion with reliefs**

We have audited the financial statements of Relais Borgo Santo Pietro S.p.A. (the Company), which comprise the balance sheet as of 31 December 2022 the income statement and statement of cash flows for the year then ended and related notes.

In our opinion, except for the effects of what is described in the section Elements underlying the opinion with findings of this report, the financial statements provides a true and fair view of the situation balance sheet and financial position of the Company as at 31 December 2022, of the result results and cash flows for the year ended such date in accordance to the Italian regulations governing the drafting criteria.

**Basis for opinion**

Opinion with reliefs on business continuity

Relais Borgo Santo Pietro S.p.A. closes the 2022 financial year with a result positive income of Euro 27,620.

The Company carries out its activity in the luxury hospitality sector where operates through its own hotel structure "Relais Borgo Santo Pietro" in Municipality of Chiusdino (Si).

In November 2022, the Company signed a loan agreement with Illimity Bank S.p.A. for 20 million euro bullet over five years in order to reorganize the shareholding structure, reset the debt position of the company towards the tax authorities and the banking class and continue, at least partially, in the expansion of the hotel in Chiusdino.

The loan agreement provides for:

- first mortgage on the Chiusdino di Company property;
- pledge of shares representing the entire share capital;
- variable interest at an annual rate of 6.2% plus 3-month Euribor (floored to zero);

The Board of Directors has prepared the 2023-2025 business plan, which highlights a process of reorganization of the revenue stream with the purpose to bring all economic activities into balance as well as to consolidate one financial stability over time through interventions of various kinds, on costs, on revenues, and on margins.

The Directors highlight in the Explanatory Notes that “... Compliance with the plan industry and the achievement of economic and financial equilibrium represent, to date, necessary conditions for not having significant future uncertainties and to keep the company going as a going concern.”

To date, the Company, in addition to being exposed to Illimity Bank S.p.A., has yet to complete the expansion works of the building complex of Closures necessary to increase revenues to a more than significant extent than already revenues have already grown in the last year. Furthermore, the current trend projected for interest rates, the borrowing of the Company and the contractually envisaged financial charges, represent additional critical elements.

Business continuity today depends on:

- compliance with the 2023-2025 industrial plan on which the company was based in the past has always proved to succeed;
- from the quality of the management that even in the Covid19 period has demonstrated ability to lead the company;
- from the provision of equity capital injections, even through partial ones disposals of numerous assets external to the company and owned by the Group.

Our opinion is expressed in this sense with remarks.

### **Responsibility of the Directors and the Board of Statutory auditors for the financial statements**

The directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Italian laws governing the

criteria for their preparation and, in the terms prescribed by law, for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

The directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern and, in preparing the financial statements, for the appropriate application of the going concern basis of accounting, and for disclosing matters related to going concern. In preparing the financial statements, the directors use the going concern basis of accounting unless they either intend to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

The board of statutory auditors is responsible for overseeing, in the terms prescribed by law, the Company's financial reporting process.

### **Auditor's Responsibilities for the audit of the financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing (ISA Italia) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of our audit conducted in accordance with International Standards on Auditing (ISA Italia), we exercised our professional judgement and maintained professional scepticism throughout the audit. Furthermore:

- We identified and assessed the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error; we designed and performed audit procedures responsive to those risks; we obtained audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;

- We obtained an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control;
- We evaluated the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors;
- We concluded on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern;
- We evaluated the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicated with those charged with governance, identified at an appropriate level as required by ISA Italia, regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identified during our audit.

#### **REPORT ON COMPLIANCE WITH OTHER LAWS AND REGULATIONS**

#### **Opinion in accordance with article 14, paragraph 2, letter e) of Legislative Decree No. 39/10**

The directors of Borgo Santo Pietro S.p.A. are responsible for preparing a report on operations of Borgo Santo Pietro S.p.A. as of 31 December 2022, including its consistency with the relevant financial statements and its compliance with the law.

We have performed the procedures required under auditing standard (SA Italia) No. 720B in order to express an opinion on the consistency of the report on operations with the financial statements of Borgo Santo Pietro S.p.A. as of

31 December 2022 and on its compliance with the law, as well as to issue a statement on material misstatements, if any.

In our opinion, the report on operations is consistent with the financial statements of Borgo Santo Pietro S.p.A. as of 31 December 2022 and is prepared in compliance with the law.

With reference to the statement referred to in article 14, paragraph 2, letter e), of Legislative Decree No. 39/10, issued on the basis of our knowledge and understanding of the Company and its environment obtained in the course of the audit, we have nothing to report.

Florence, June 15, 2023

Baker Tilly Revisa S.p.A.



Lucia Caciagli  
Executive Partner

*This report has been translated into English from the Italian original solely for the convenience of international readers*