

BORMIO TERME S.P.A.

**Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sul punto 1
(Riduzione volontaria del capitale sociale da Euro 6.292.101,75 a Euro
4.576.074,00 a copertura parziale delle perdite risultanti dalla situazione
economico patrimoniale al 31 agosto 2022) all'Ordine del giorno
dell'Assemblea convocata per il giorno 15 novembre 2022**

28 ottobre 2022

1 PREMESSA

Signori Azionisti,

la presente relazione ha lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale ed economica della Bormio Terme S.p.A. al 31 agosto 2022, approvata dal Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2022 da sottoporre all'assemblea degli Azionisti convocata per il 15 novembre 2022 in un'unica convocazione, che dovrà deliberare anche in merito alla proposta di riduzione del capitale sociale a copertura delle perdite.

Si specifica che dalla presente situazione economico patrimoniale l'entità delle perdite conseguite dalla Società fino al 31 agosto 2022 non è tale da superare di oltre un terzo il capitale sociale della società e pertanto non si configura la fattispecie prevista dall'art. 2446 del Codice Civile.

2 RAGIONI DELL'OPERAZIONE

Trattasi di un'operazione di riduzione volontaria delle perdite registrate nel corso degli anni per le motivazioni di seguito illustrate.

Di conseguenza, anche la presente relazione viene prodotta volontariamente dagli amministratori a supporto dei soci che dovranno deliberare in merito ai punti n. 1 e 2 previsti all'ordine del giorno per l'assemblea del giorno 15 novembre 2022, ovvero:

- n. 1: riduzione volontaria del capitale sociale da Euro 6.292.101,75 a Euro 4.576.074,00 a copertura parziale delle perdite risultanti dalla situazione economico patrimoniale al 31 agosto 2022
- n.2: aumento del capitale sociale da Euro 4.576.074,00 a Euro 5.491.288,80 in forma scindibile mediante emissione di n. 3.813.395 nuove azioni ordinarie del valore nominale di 0,24 da offrire ai soci, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da liberare mediante versamento di denaro, deliberazioni inerenti e conseguenti.

Obiettivo degli amministratori, ora, è quello di riallineare il valore del capitale nominale al capitale reale, in vista della successiva operazione di aumento di capitale.

3 DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI

La situazione infra annuale al 31.08.2022 è stata redatta in conformità ai principi contabili nazionali applicabili, utilizzando gli stessi schemi e principi di rilevazione (art. 2423-bis c.c.) adottati ai fini della redazione del bilancio annuale.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto a quelli utilizzati per la chiusura del bilancio al 31.12.2021, fatta eccezione per l'iscrizione degli ammortamenti su alcuni beni materiali relativi al periodo 1.1 – 31.08.2022 che sono stati quantificati sulla base delle aliquote ordinarie ragguagliate al periodo infra annuale, a differenza di quanto avvenuto nel corso dell'esercizio 2021 nel quale la società aveva proceduto a sospendere parzialmente gli ammortamenti sui medesimi beni materiali in ragione delle deroghe concesse dalla normativa emergenziale COVID-19.

I dati contabili al 31 agosto 2022 non sono stati sottoposti a revisione legale.

4 SITUAZIONE PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO e POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Stato patrimoniale abbreviato

	31/08/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	38.096	44.521
II - Immobilizzazioni materiali	11.525.588	11.603.516
III - Immobilizzazioni finanziarie	15.524	15.524
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>11.579.208</i>	<i>11.663.561</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	221.306	195.355
II - Crediti	143.230	424.916
esigibili entro l'esercizio successivo	143.230	424.916
IV - Disponibilità liquide	68.013	149.666
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>432.549</i>	<i>769.937</i>
D) Ratei e risconti	64.861	26.362
<i>Totale attivo</i>	<i>12.076.618</i>	<i>12.459.860</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.292.102	6.292.102
VI - Altre riserve	-	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-1.542.536	-1.177.592
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-291.759	-364.944
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.457.807</i>	<i>4.749.567</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	419.517	450.623
D) Debiti	6.622.050	6.803.180
esigibili entro l'esercizio successivo	2.512.939	2.151.483
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.109.111	4.651.697
E) Ratei e risconti	577.244	456.490
<i>Totale passivo</i>	<i>12.076.618</i>	<i>12.459.860</i>

Conto Economico abbreviato

	31/08/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.032.901	2.433.039
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	-	358.682
altri	71.987	120.273
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>71.987</i>	<i>478.955</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>3.104.888</i>	<i>2.911.994</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	492.008	397.520
7) per servizi	1.107.853	1.013.881
8) per godimento di beni di terzi	24.677	34.069
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	797.165	799.449
b) oneri sociali	231.028	246.514
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	85.124	91.761
c) trattamento di fine rapporto	71.329	87.298
e) altri costi	13.795	4.463
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.113.318</i>	<i>1.137.724</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	447.237	418.420
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.599	8.716
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	433.638	409.704
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>447.237</i>	<i>418.420</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-25.951	15.933
14) oneri diversi di gestione	147.548	131.345
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>3.306.690</i>	<i>3.148.892</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-201.802	-236.898
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	86.392	128.046
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>86.392</i>	<i>128.046</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>-86.392</i>	<i>-128.046</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	-288.194	-364.944
Imposte correnti	-3.565	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-291.759	-364.944

Le principali variazioni intervenute nello stato patrimoniale sono relative, per quanto riguarda le immobilizzazioni materiali (al netto degli ammortamenti del periodo), all'iscrizione, alla voce immobilizzazioni materiali in corso, dei costi di progettazione per la realizzazione della nuova vasca presso loggia termale. Risulta inoltre una significativa riduzione dell'attivo circolante da imputare in maniera prevalente all'avvenuta compensazione di crediti tributari iscritti al 31.12.2021 e

all'incasso di contributi ed anticipi iscritti a tale data. Dal lato dello stato patrimoniale passivo, si evidenzia una riduzione dei debiti principalmente dovuta al rimborso delle rate dei mutui in scadenza nel periodo.

Come si evince dal conto economico, il valore della produzione conseguito nel corso del periodo 1.1-31.08.2022 supera già il corrispondente valore dell'intero esercizio 2021. Rispetto ai precedenti due esercizi, infatti, la società non ha subito giornate di chiusura "forzata" in ragione delle disposizioni di sicurezza anti Covid-19, in nessuno dei reparti d'attività. Nonostante ciò, è da segnalare che gli ingressi al reparto benessere, *core business* dell'attività, sono rimasti contingentati nella misura di 1/3 della capienza fino alla data del 16.04.2022.

Negli ultimi mesi presi in considerazione nel presente bilancio infra annuale (giugno – settembre), la società ha determinato ricavi in linea con quelli registrati nell'anno 2019, in tutti i settori d'attività. Nel reparto benessere, reparto dove le presenze registrate rimangono ancora inferiori a quelle del 2019, ciò è stato possibile grazie ad un lieve incremento delle tariffe d'ingresso.

Il risultato economico dell'esercizio è tuttavia influenzato negativamente dallo scenario macroeconomico di incertezza, caratterizzato dalle seguenti criticità:

- accelerazione del tasso di inflazione;
- aumento dei costi energetici, con la conseguente riduzione del margine operativo a causa della componente esogena delle utilities: il rilevante costo sostenuto dell'energia elettrica ha raggiunto quasi il 130% in più rispetto all'esercizio 2019 (ultimo anno con attività ordinaria non influenzato dalle chiusure da Covid). Tale voce di costo ha superato di gran lunga ogni previsione andando addirittura, su alcune mensilità, a triplicare il costo sostenuto nel 2019 a parità di consumi;
- incertezza in merito all'affluenza turistica durante la stagione invernale come naturale conseguenza dei primi due fattori che incidono sulla capacità di spesa delle famiglie italiane.

Come già anticipato, per contenere la riduzione della marginalità sui ricavi, il Consiglio di Amministrazione, a seguito delle prime avvisaglie di aumento dei costi già registrate nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2021, ha attuato fin dal mese di gennaio 2022 una serie di adeguamenti tariffari graduali ed una revisione della gestione organizzativa interna che potesse da un lato calmierare il devastante effetto causato dall'aumento di costo dell'energia e dall'altro contenere i consumi.

Il Consiglio di Amministrazione ha continuato a monitorare costantemente i fabbisogni di cassa tramite budget di tesoreria su base semestrale. L'impattante incremento del costo dell'energia, dapprima anche un certo ritardo nel pagamento da parte di Invitalia del cosiddetto "Bonus Terme" a fronte di servizi già erogati, nonché la ripresa del pagamento ordinario delle rate dei mutui in essere, hanno costretto la società alla richiesta di un nuovo extra-fido per far fronte alle necessità di cassa di breve periodo. Qui di seguito lo schema relativo alla posizione finanziaria netta:

	31.08.2022	2021	2020	2019
PFN COMPLESSIVA	(5.612.842)	(5.658.729)	(5.162.439)	(5.162.999)
Debiti verso banche	(5.520.706)	(5.648.246)	(5.246.624)	(4.951.064)
Debiti finanziari verso Comune di Bormio	(160.149)	(160.149)	(213.532)	(266.915)
Disponibilità liquide	68.013	149.666	297.717	54.980

La posizione finanziaria netta rimane negativa, sugli stessi livelli registrati al termine dell'esercizio 2021.

5 FATTI INTERVENUTI POST 31/08/2022

Si segnala che in data 09.09.2022 è avvenuta la consegna lavori per l'intervento di riqualificazione della vasca loggia termale. La riqualificazione della vasca in oggetto ha come importo complessivo relativo al quadro economico dell'opera, compresi oneri per la sicurezza, un valore pari a Euro 1.023.272 che verrà coperto quanto a Euro 740.000 dal Comune di Bormio tramite il finanziamento ricevuto a sua volta dalla Provincia di Sondrio dai fondi A.Q.S.T. e quanto alla rimanente parte pari ad Euro 283.272 dall'aumento di capitale che si concluderà entro l'esercizio.

È opportuno specificare che, ad oggi, in attesa del completamento dell'iter di aumento di capitale, tale importo, è stato anticipato dalla società in via provvisoria attraverso un extra fido temporaneo e valido fino al 28.02.2023. I lavori sono iniziati il 19.09.2022 e, salvo imprevisti, saranno conclusi entro il 17.12.2022.

6 INIZIATIVE CHE LA SOCIETA' INTENDE ASSUMERE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DELLA CONTINUITA' AZIENDALE

Negli ultimi anni, la Bormio Terme S.p.A. ha sempre chiuso il bilancio d'esercizio con risultati economici negativi, eccezion fatta per l'esercizio 2019, chiuso in attivo grazie ad attente scelte gestionali di contenimento costi. Il trend positivo di crescita del fatturato, iniziato a partire dall'anno 2016, si è *ovviamente* interrotto nel 2020, anno in cui la situazione pandemica da Covid-19 ha costretto la società a numerose giornate di chiusura "forzata", specialmente del reparto benessere, *core business* dell'attività.

All'emergenza pandemica, che ha impattato in maniera significativa i bilanci 2020 e 2021, hanno fatto seguito le conseguenze negative derivanti dal conflitto russo-ucraino, che si ripercuotono sulle risultanze della situazione infra annuale al 31.08.2022 in termini di maggiori costi di utenze e materie prime.

A metà del 2021, la società presentò ai soci il progetto preliminare di fattibilità per la riqualificazione ed implementazione dell'intera struttura termale, articolabile in vari lotti/aree di intervento aventi diversi gradi di priorità e tempistiche di realizzo, con i seguenti obiettivi:

- salvaguardia del patrimonio immobiliare e strutturale;
- possibili miglioramenti ed innovazioni propedeutici alla crescita del fatturato, della redditività della società e dell'appeal della struttura termale;

Il progetto di "riqualificazione e sviluppo" presentato ai Soci in contrapposizione ad un piano definito "inerziale" che implica la sola realizzazione di interventi di manutenzione non procrastinabili, dimostra come tale scenario di sviluppo sia l'unica via possibile al fine di garantire l'operatività e dunque la continuità aziendale.

Già in occasione della presentazione di tale progetto preliminare fu evidenziato come la realizzazione integrale o parziale degli interventi indicati nel suddetto studio di fattibilità, necessitasse di risorse finanziarie proprie e di terzi, così individuate:

- a. apporto dei soci, tramite aumento del capitale sociale;
- b. finanziamento bancario a proprio carico;
- c. risorse pubbliche (Fondi Comuni Confinanti).

In tale processo di ristrutturazione aziendale si inserisce anche la predisposizione di un Piano di risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016, c.d. “Legge Madia” per il periodo 2022-2041, piano che risulta funzionale alla ricapitalizzazione della società. La finalità del piano di risanamento è quella di fornire, ai Comuni soci, elementi di considerazione in merito alla realizzabilità delle strategie di risanamento e al miglioramento dell’operatività della Bormio Terme SpA.

Al fine della ricapitalizzazione della società, i soci pubblici potranno utilizzare le quote di avanzo di amministrazione accantonate nei propri bilanci in corrispondenza delle perdite accumulate negli anni precedenti.

L’apporto derivante dai soci, pubblici e privati, in termini di “aumento di capitale”, sarà fondamentale alla Bormio Terme S.p.A. al fine dell’avvio del piano di riqualificazione e sviluppo, già parzialmente iniziato con il rifacimento della loggia termale. Non da ultimo, l’aumento di capitale garantirà temporaneamente, nel breve periodo, la copertura dei fabbisogni di cassa assorbiti dalla gestione corrente, impattati negativamente dall’attuale congiuntura economica sfavorevole.

7 CONCLUSIONI

A seguito dell’avvenuta delibera di riduzione volontaria del capitale, l’articolo 4 dello Statuto Sociale sarà conseguentemente modificato per riflettere la nuova composizione del capitale sociale, che verrebbe ad ammontare ad € 4.576.074,00, rappresentato da n. 19.066.975 azioni del valore nominale di € 0,24 ciascuna.

In conseguenza della prevista successiva delibera all’Ordine del giorno dell’Assemblea convocata per il giorno 15 novembre 2022, inerente il contestuale aumento di capitale scindibile mediante emissione di n. 3.813.395 nuove azioni da offrire in opzione ai soci per un controvalore di € 915.214,80, lo Statuto Sociale verrà successivamente modificato con l’indicazione della consistenza del capitale sociale risultante al termine dell’operazione.

L’apporto di capitale proprio rappresenta, tra l’altro, una delle fonti di finanziamento previste dal piano di risanamento di cui all’art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016.

Bormio, 28.10.2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Naide Falcione)