



Bergamo, 8 Agosto 2022

Egr.

Rappresentante Comune degli obbligazionisti

Prof. Paolo Parini

Indirizzo mail: [paoloparini@libero.it](mailto:paoloparini@libero.it)

**Oggetto:** comunicazioni ai sensi dell'art 13 (Impegni dell'Emittente) lettera (xiii) ("Covenant Finanziari") del Regolamento del Prestito Obbligazionario "Immobiliare Percassi S.p.A tasso fisso 6.75% -2020-2025"

#### **1. Immobiliare Percassi S.r.l.**

Viene di seguito evidenziato il Covenant Finanziario calcolato alla data del 31 dicembre 2021 attraverso i valori di Bilancio della società **Immobiliare Percassi S.p.A.** approvato in data 5 agosto 2022

|                                     |     | 31-dic-21         |
|-------------------------------------|-----|-------------------|
| <b>Patrimonio Netto</b>             | A   | 33'755'215        |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>  |     |                   |
| Indebitamento bancario              |     | 13'419'296        |
| Obbligazioni                        |     | 3'745'000         |
| Altri debiti di natura finanziaria  |     | 1'600'000         |
| Altri titoli                        |     | (50'000)          |
| Disponibilità liquide               |     | (3'137'931)       |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>  | B   | 15'576'365        |
| <b>Calcolo Covenant Finanziario</b> |     |                   |
| <b>PFN/PN</b>                       | B/A | <b>0.46</b>       |
| <b>PFN/PN da Regolamento</b>        | </= | <b>0.75</b>       |
| <b>Covenant Finanziario</b>         |     | <b>Rispettato</b> |

Alla luce di quanto evidenziato in tabella, il predetto Covenant Finanziario si ritiene pertanto rispettato.

IMMOBILIARE PERCASSI S.P.A.

Con Unico Azionista

Sede legale: Viale Vittorio Emanuele II, 102 - BERGAMO (BG) - 24121 - Tel. +39 035 217390 - Fax +39 035 238008

[info@immobiliarepercassi.it](mailto:info@immobiliarepercassi.it) - [www.immobiliarepercassi.it](http://www.immobiliarepercassi.it) - PEC: [immobiliarepercassi@pec.it](mailto:immobiliarepercassi@pec.it)

Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n. 204367



## 2. Brostea Due S.r.l.

Viene di seguito evidenziato il Covenant Finanziario calcolato alla data del 31 dicembre 2021 attraverso i valori di Bilancio della società **Brostea Due S.r.l.** approvato in data 15 luglio 2022.

|                                     |     | 31-dic-21             |
|-------------------------------------|-----|-----------------------|
| <b>Patrimonio Netto</b>             | A   | 7'378'416             |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>  |     |                       |
| Indebitamento bancario              |     | 14'964'823            |
| Finanziamento Soci                  |     | 7'698'044             |
| Disponibilità liquide               |     | (22'719)              |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>  | B   | 22'640'148            |
| <b>Calcolo Covenant Finanziario</b> |     |                       |
| <b>PFN/PN</b>                       | B/A | <b>3.07</b>           |
| <b>PFN/PN da Regolamento</b>        | </= | <b>1.5</b>            |
| <b>Covenant Finanziario</b>         |     | <b>Non rispettato</b> |

Per porre rimedio al mancato rispetto del Covenant Finanziario al 31 dicembre 2021, la Società ha deliberato nella stessa data del 15 luglio 2022 la rinuncia parziale al Finanziamento Soci, per un importo pari a Euro €2.700.000 imputando tale importo ad una riserva conto “*versamento in conto capitale*”, in modo da rafforzare il Patrimonio Netto della società Brostea Due S.r.l. e contestualmente la postergazione dell'importo che residua del finanziamento erogato alla stessa pari a Euro 4.998.044 all'integrale rimborso del Prestito Obbligazionario, così da escludere tale posta, come previsto nella definizione di Posizione Finanziaria Netta del Regolamento del Prestito Obbligazionario dal calcolo del Covenant Finanziario.

Viene di seguito evidenziato il ri-calcolo del Covenant Finanziario alla data del 31 dicembre 2021, che tiene conto di quanto sopra esposto:

|  |     | 31-dic-21         |
|--|-----|-------------------|
| <b>Patrimonio Netto ( da Bilancio)</b>       |     | 7'378'416         |
| (+) Versamento in conto capitale             |     | 2'700'000         |
| <b>Patrimonio Netto Adjusted</b>             | A   | 10'078'416        |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>           |     |                   |
| Posizione Finanziaria Netta (da Bilancio)    |     | 22'640'148        |
| Rinuncia parziale al Finanziamento Soci      |     | (2'700'000)       |
| Postergazione del residuo Finanziamento Soci |     | (4'998'044)       |
| <b>Posizione Finanziaria Netta Adjusted</b>  | B   | 14'942'104        |
| <b>Calcolo Covenant Finanziario</b>          |     |                   |
| <b>PFN/PN Adjusted</b>                       | B/A | <b>1.48</b>       |
| <b>PFN/PN da Regolamento</b>                 | </= | <b>1.5</b>        |
| <b>Covenant Finanziario</b>                  |     | <b>Rispettato</b> |

IMMOBILIARE PERCASSI S.P.A.  
Con Unico Azionista

Sede legale: Viale Vittorio Emanuele II, 102 - BERGAMO (BG) - 24121 - Tel. +39 035 217390 - Fax +39 035 238008

info@immobiliarepercassi.it - [www.immobiliarepercassi.it](http://www.immobiliarepercassi.it) - PEC: immobiliarepercassi@pec.it

Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n. 204367

60



Alla luce di quanto deliberato dall'assemblea di Broseta Due S.r.l. in data 15 luglio 2022 in tema di dichiarazione del Covenant Finanziario PFN/PN previsto dal Regolamento del Prestito Obbligazionario di cui in oggetto, il predetto Covenant Finanziario si ritiene pertanto rispettato.

Si allegano:

- copia della delibera dell'Assemblea Ordinaria della Broseta Due del 15/07/22
- conferma espressa da parte della Immobiliare Percassi della rinuncia a parte del finanziamento soci e della postergazione della restante parte a favore degli obbligazionisti, in linea con quanto deliberato in sede di assemblea di Broseta Due,

Con l'occasione porgiamo i nostri più cordiali saluti.

  
**Immobiliare Percassi S.p.A.**  
l'Amministratore Delegato  
Ezio Oliosi

**IMMOBILIARE PERCASSI S.P.A.**

Con Unico Azionista

Sede legale: Viale Vittorio Emanuele II, 102 - BERGAMO (BG) - 24121 - Tel. +39 035 217390 - Fax +39 035 238008

[info@immobiliarepercassi.it](mailto:info@immobiliarepercassi.it) - [www.immobiliarepercassi.it](http://www.immobiliarepercassi.it) - PEC: [immobiliarepercassi@pec.it](mailto:immobiliarepercassi@pec.it)

Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n. 204367

**Prof. Paolo Parini**

e-mail: [paoloparini@libero.it](mailto:paoloparini@libero.it)

pec : [paoloparini@pec.libero.it](mailto:paoloparini@pec.libero.it)

Genova, 12 settembre 2022

Egr. /Spett.li  
Obbligazionisti Immobiliare Percassi spa  
Loro Sedi

**Oggetto:** *comunicazioni relativa all'art 13 (Impegni dell'Emittente) lettera (xiii) ("Covenant Finanziari") del Regolamento del Prestito Obbligazionario "Immobiliare Percassi S.p.A tasso fisso 6.75% -2020-2025"*

In qualità di rappresentante comune degli obbligazionisti per l'emissione in oggetto, ho preso atto della documentazione pubblicata dall'Emittente sul sito internet ai sensi dell'art. 13 lettera xiii del Regolamento, costituita dai bilanci 31/12/2021 di Immobiliare Percassi e Broseta Due e dalla dichiarazione della stessa Emittente in merito al rispetto dei *Covenants* finanziari.

Al proposito, risulta dalla dichiarazione dell'Emittente - e dalla documentazione fornita - che il rispetto dei *Covenants* da parte della Broseta Due è stato realizzato solo dopo la fine dell'esercizio, grazie ad un intervento sul prestito soci finanziario in essere. Esso è stato in parte convertito in una riserva per "*versamenti in conto capitale*" e in parte postergato rispetto al debito obbligazionario.

Pertanto, ritengo che i *covenants* siano stati nella sostanza rispettati anche per quanto riguarda la Broseta Due, ancorchè con un intervento successivo alla chiusura dell'esercizio.

Al proposito, non ho mancato di richiamare la società emittente sulla necessità, per l'esercizio 2022, di rispettare i *Covenants* previsti dal Regolamento del prestito, prendendo gli eventuali provvedimenti necessari prima della fine dell'esercizio.

A disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Cordiali saluti.