



## COMUNICATO STAMPA

### BORGESIA - l'Assemblea ordinaria approva:

- il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, dal quale emergono i seguenti dati di sintesi:
  - Utile netto del Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a Euro 5,63 milioni (Euro 8,16 milioni nel 2022)
  - Volume della produzione e Margine lordo delle attività operative (riclassificato) rispettivamente pari a Euro 23,3 milioni e Euro 16,6 milioni (contro, rispettivamente, Euro 25,6 milioni e Euro 15,8 milioni del 2022)
  - *Fair value* iscritti su crediti e partecipazioni - anche in precedenti esercizi - considerati realizzati nell'anno per circa Euro 7 milioni (Euro 8,5 milioni nel 2022)
  - EBITDA consolidato pari a Euro 10,2 milioni (Euro 12,3 milioni nel 2022)
  - Patrimonio netto di Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a Euro 64,4 milioni (+1,4 milioni di Euro su base 2022)
  - Cash flow consolidato negativo pari a Euro 0,9 milioni (negativo di Euro 4,57 milioni nel 2022)
  - Nuovi investimenti per Euro 37,8 milioni (Euro 32,4 nel 2022)
  - Totale attivo salito a Euro 180,05 milioni (Euro 151,09 milioni nel 2022) e indebitamento netto consolidato pari a Euro 76,74 milioni (Euro 39,31 milioni al 31 dicembre 2022).
- La distribuzione di un dividendo unitario pari a € 0,024
- la Relazione sulla Remunerazione.

**Milano, 24 maggio 2024** L'Assemblea degli azionisti di Borgosesia S.p.A. ha approvato all'unanimità dei presenti, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 – esaminando al contempo quello di Gruppo a pari data.

Il testo del verbale di assemblea sarà reso pubblico nel rispetto della normativa regolamentare e altresì consultabile sul [www.borgosesiaspa.it](http://www.borgosesiaspa.it) sezione Investor-relations/assemblee unitamente al rendiconto sintetico delle votazioni dell'Assemblea.

### **Principali risultati economici per l'Esercizio 2023**

Nel trascorso esercizio il Gruppo Borgosesia, stante un ulteriore innalzamento dei tassi di interesse e un lento rallentamento dei prezzi delle materie prime, ha ritenuto opportuno orientare la propria politica di investimento adeguandosi ai mutati scenari di mercato, puntando esclusivamente su operazioni di fatto “*capex free*” con orizzonti temporali di detenzione più brevi e/o senza necessità di significativo impegno “industriale”. Rispetto a precedenti investimenti *greenfield* o *brownfield* con potenziale generazione di valore più elevata in relazione agli interventi di sviluppo, le scelte di investimento privilegiate, alla luce del nuovo contesto di mercato, presentano un Margine Operativo Lordo più contenuto, ma anche un profilo di rischio moderato e, nella

più parte dei casi, canoni di locazione. Coerentemente si è altresì preferito differire lo sviluppo di alcune aree già in portafoglio.

In tale contesto, il mantenimento di una redditività sostanzialmente in linea con quella degli esercizi trascorsi si è potuta realizzare anche grazie all'incremento del monte investimenti che - complice una fisiologica contrazione delle vendite immobiliari registratesi nel secondo semestre dell'anno – ha determinato un maggiore ricorso alla leva finanziaria.

Quanto agli investimenti non guidati da una logica di sviluppo immobiliare dei sottostanti – e prevalentemente rappresentati da crediti *non performing* acquistati con lo scopo di successiva vendita o *trading* - nel 2023 si registra un significativo deflusso del relativo *stock* che, a fine anno, si riduce a circa 1 milione di euro.

Complessivamente gli investimenti diretti - intendendosi per tali quelli che, alla luce della strategia a base del nuovo piano industriale, non risultano oggetto di condivisione con investitori terzi e sono così iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo in maniera integrale - ammontano a 37,8 milioni di euro (32,4 quelli effettuati nel 2022 con un incremento di oltre il 16,7%) e risultano rappresentati, pressoché integralmente, da immobili ultimati destinati alla locazione (e ritenuti suscettibili, nel caso, di una vantaggiosa dismissione all'auspicato miglioramento dello scenario macro economico in atto).

Sul finire dell'esercizio il Gruppo ha inoltre provveduto alla definizione ed approvazione di un nuovo piano strategico (di seguito anche il “Piano”) riferito al triennio '24-'26, poggiato sulla significativa accelerazione di un processo già avviato in passato e finalizzato a mettere a disposizione del mercato la piattaforma di competenze di Borgosesia che, in tale prospettiva, non opererà come investitore *principal* – e quindi unico centro di imputazione dei risultati generati dall'attività *core* – ma come gestore di operazioni a cui lo stesso parteciperà unitamente ad altri investitori. Ciò consentirà di aumentare significativamente il *turnover* complessivo delle attività, condividere una parte del rischio e, soprattutto, generare *recurring fees* derivanti dall'attività di gestione.

Il Piano, in sintesi, prevede la progressiva ed ordinata valorizzazione del portafoglio proprietario, la correlata e sensibile riduzione della leva finanziaria – ciò a regime, non escludendosi nel medio termine un suo incremento, anche al fine di sostenere il programma di valorizzazione dell'attuale portafoglio - un volume di investimenti (in veicoli partecipati, come detto, da terzi e per lo più rappresentati da operazioni di cartolarizzazione) per complessivi 60 milioni, un potenziamento della struttura per quanto attiene alle attività di *business generation* e *fundraising* ed il raggiungimento, al suo termine, di una raccolta complessiva, propria e di terzi, stimata nell'ordine di 240 milioni.

È inoltre previsto che il Piano possa beneficiare degli effetti portati da una crescita per linee esterne – grazie all'acquisizione di realtà focalizzate sulla gestione di crediti *non performing* – circostanza questa che potrebbe permettere il raggiungimento, al suo termine, di obiettivi più ambiziosi.

### Principali dati economici 2023

In sintesi, i risultati del Gruppo, in chiave prettamente gestionale, derivanti dall'attività operativa, dalla gestione finanziaria nonché quelli al lordo ed al netto delle imposte sono desumibili dalla tabella di seguito riportata:

(in €/000)	31.12.2023	31.12.2022
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE Riclassificato	16.550	15.776
COSTI GENERALI	-4.505	-3.492
<b>EBITDA Riclassificato</b>	<b>12.045</b>	<b>12.284</b>
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-783	-722
<b>MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE Riclassificato</b>	<b>11.262</b>	<b>11.562</b>
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA Riclassificato	-5.192	-4.293
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>6.070</b>	<b>7.268</b>
IMPOSTE SUL REDDITO	-432	888
<b>RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle minorities)</b>	<b>5.638</b>	<b>8.157</b>

Alla formazione del risultato, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 23,3 milioni, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari e del *fair value* dei crediti acquistati da terzi (Euro 25,6 milioni al 31.12.2022) evidenziandosi come il volume della produzione non risulti essere, di per sé, un significativo indicatore dell'andamento economico del Gruppo che, per contro, può essere più agevolmente valutato attraverso i *KPI* riportati nella tabella che precede;
- costi operativi consolidati netti per Euro 14 milioni (Euro 13,3 milioni migliaia al 31.12.2022);
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi – che non comprendendo l'adeguamento al *fair value* delle notes sottoscritte nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione il cui importo è per contro incluso nel margine lordo delle attività operative riclassificato - per Euro 5,2 milioni (Euro 4,3 milioni nel 2022) e la cui crescita è da porsi in relazione sia all'incremento dell'indebitamento *outstanding* che all'innalzamento dei tassi di interesse;
- la fiscalità netta per Euro 0,4 milioni;

Il Cash Flow consolidato risulta negativo per Euro 0,9 milioni (negativo per Euro 4,6 milioni al 31.12.2022) mentre l'Ebitda si attesta a Euro 10,2 milioni (Euro 12,3 milioni al 31.12.2022).

#### Risultato della capogruppo

Nel trascorso esercizio, Borgosesia S.p.A. consegue un risultato utile di Euro 5.368 migliaia (Euro 3.684 migliaia nell'esercizio precedente) ed alla formazione di questo concorrono:

#### *positivamente:*

- i proventi operativi netti per Euro 1.036 migliaia,
- gli effetti portati dall'adeguamento al *fair value* delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 8.000 migliaia, nonché
- la rilevazione di proventi finanziari per Euro 1.720 migliaia e,

#### *negativamente:*

- gli oneri finanziari per Euro 4.846 migliaia,

- i costi di struttura e correnti di esercizio per Euro 2.787 migliaia di cui Euro 817 migliaia per ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti,
- gli effetti derivanti dall'adeguamento al *fair value* delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 372 migliaia.

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

- ❖ In data **4 marzo** Il gruppo Borgosesia, attraverso Borgosesia Real Estate S.r.l., ha perfezionato la cessione delle partecipazioni di minoranza – acquistate per Euro 2 milioni nel giugno '22 - detenute in Le Cavire Elba Island Resort, proprietaria di una residenza turistica alberghiera formata da 14 prestigiose ville ubicate in una delle zone più gradevoli dell'Isola d'Elba, ed in Le Cavire Gest, ossia la società di gestione delle stesse, e ciò a fronte di un corrispettivo di Euro 4 milioni che, quanto ad Euro un milione, verrà assolto dalla parte acquirente entro il 30.06.2025. Il prezzo di cessione delle partecipazioni risulta allineato a quello di iscrizione nel bilancio consolidato del Gruppo sulla base del rispettivo *fair value*.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

L'andamento della gestione per l'esercizio in corso è previsto in utile ed in linea con le previsioni formulate nel Piano.

#### **Proposta di destinazione del risultato d'esercizio e di distribuzione di un dividendo**

L'Assemblea degli azionisti, preso atto che alla formazione del risultato di esercizio concorrono, in misura eccedente lo stesso, plusvalenze nette derivanti dalla valutazione al *fair value* di partecipazioni e titoli, ha deliberato all'unanimità di destinare integralmente lo stesso a riserva indisponibile e, al contempo, di procedere alla distribuzione di un dividendo, attinto da riserve disponibili in ragione di Euro 0,024 per ciascuna delle azioni in circolazione.

Il dividendo – che, esclusivamente ai fini borsistici, deve qualificarsi come “ordinario” essendo intenzione della società, verificandosene le condizioni, perseguire anche in futuro un obiettivo di costante remunerazione dei propri azionisti - verrà posto in distribuzione il **24 luglio 2024** (data valuta) con data stacco della cedola n. 54 (IT0003217335) il **22 luglio precedente** (record date il 23 luglio 2024).

#### **Relazione sulla Remunerazione**

L'Assemblea ha approvato a maggioranza la Politica in materia di Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis del TUF di cui alla prima sezione della relativa Relazione e si è espressa, sempre a maggioranza, in senso favorevole sulla seconda.

#### **Dichiarazione del Dirigente Preposto**

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Andrea Ceccarelli, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.



\* \* \*

#### **Informazioni su Borgosesia**

Il Gruppo Borgosesia (quotato su [Euronext Milan](#) tramite Borgosesia S.p.A. – BO.MI) opera nel campo della gestione di asset alternativi intervenendo in particolare – grazie a specifiche competenze finanziarie ed immobiliari – nell'ambito di *special situation* (quali crisi aziendali che potrebbero incorrere in procedure di liquidazione giudiziale) e *opportunities* (come passaggi generazionali critici o non attuabili, dissidi familiari o societari) con l'obiettivo di recuperare il valore ancora a queste associate. Il Gruppo si articola in due distinte divisioni complementari fra loro: *Borgosesia Real Estate* si occupa della valorizzazione della componente immobiliare degli investimenti target, mentre *Borgosesia Alternative* di quella di natura più prettamente mobiliare, oltre a curare l'ingegneria finanziaria di tutte le operazioni effettuate.

Sito web: [borgosesiaspa.it](http://borgosesiaspa.it)

Pagina LinkedIn: [www.linkedin.com/company/borgosesia-spa](http://www.linkedin.com/company/borgosesia-spa)

Pagina Instagram: [www.instagram.com/borgosesia\\_re](http://www.instagram.com/borgosesia_re)

#### **Investor Relations**

*Borgosesia S.p.A.*  
Mauro Girardi

#### **Media Relations**

*Community*  
[borgosesia@community.it](mailto:borgosesia@community.it)  
Federico Nascimben | [federico.nascimben@community.it](mailto:federico.nascimben@community.it) | +39 351 1059957  
Alice Piscitelli | [alice.piscitelli@community.it](mailto:alice.piscitelli@community.it) | +39 351 1411998