1INFO
DIGITAL SIGN

BORGOSESIA
1873

COMUNICATO STAMPA

BORGOSESIA - l'Assemblea ordinaria approva:

– il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, dal quale emergono i seguenti dati di sintesi:

- Utile netto consolidato pari a Euro 4,04 milioni (Euro 5,64 milioni nel 2023)
- Volume della produzione (ricavi e proventi relativi all'attività immobiliare e all'attività *alternative*) e Margine lordo delle attività operative (riclassificato) rispettivamente pari a Euro 21,1 milioni e Euro 18,5 milioni (contro, rispettivamente, Euro 23,3 milioni e Euro 16,6 milioni del 2023)
- *Fair value* iscritti su crediti e partecipazioni - anche in precedenti esercizi - considerati realizzati nell'anno per circa Euro 3,2 milioni (Euro 7 milioni nel 2023)
- EBITDA consolidato pari a Euro 13 milioni (Euro 10,2 milioni nel 2023)
- Patrimonio netto consolidato pari a Euro 67,2 milioni (+2,8 milioni di Euro su base 2023)
- Cash flow consolidato negativo pari a Euro 1 milione a fronte dei nuovi investimenti per Euro 18,8 milioni (negativo di Euro 0,9 milioni nel 2023)
- Indebitamento netto consolidato pari a Euro 95,41 milioni (Euro 76,74 milioni al 31 dicembre 2023)
- Patrimoni gestiti[1] per conto terzi ad Euro 78,6 milioni (in crescita, rispetto al dato di giugno '24, di Euro 12,8 milioni)
- Realizzo di investimenti già in portafoglio per Euro 34 milioni[2] (+7,3 % rispetto al 2023)
- Nuovi investimenti per Euro 18,8 milioni[3] (50,2% rispetto all'esercizio precedente e ciò anche in dipendenza dell'avvio del processo di transizione verso un modello di Alternative Asset Manager) di cui:
  - (i) Euro 17,3 milioni relativi all'acquisto "diretto" di immobili nell'ambito di "special situation & opportunities";
  - (ii) Euro 1,5 milioni nel settore Alternative.

– La distribuzione di un dividendo unitario pari a € 0,024

– La Relazione sulla Remunerazione

– La nomina del nuovo Collegio Sindacale.

Milano, 27 maggio 2025 L'Assemblea degli azionisti di Borgosesia S.p.A. ha approvato all'unanimità dei presenti, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 – esaminando al contempo quello di Gruppo a pari data.

[1] Sono rappresentati dagli attivi di terzi nell'interesse dei quali il Gruppo presta servizi di management immobiliare e/o di portfolio management.
[2] Importo che comprende anche gli attivi oggetto di preliminari di vendita o proposte di acquisto
[3] Tali investimenti vengono riferiti in bilancio a diverse voci dello Stato Patrimoniale Attivo

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

Principali risultati economici per l'Esercizio 2024

Nel trascorso esercizio il Gruppo, in aderenza alle previsioni del Piano, ha dato avvio al processo di transizione verso un modello di business basato sull'assunzione da parte dello stesso del ruolo di Alternative Asset Manager, percorso questo che ha imposto, e imporrà in futuro per consentirne il completamento in maniera virtuosa, la necessaria ricerca di equilibri tra "vecchio" e "nuovo" e ciò avuto anche conto della necessità di abbinare alla discesa dei proventi derivanti dagli investimenti diretti la crescita di quelli legati ai co-investimenti e, in specie, alle attività di gestione, i cui tempi di maturazione non risultano sovrapponibili.

In tale contesto il Gruppo ha dato corso a **nuovi investimenti "diretti"** nell'area immobiliare - intendendosi per tali quelli che, alla luce della strategia a base del nuovo piano industriale, non risultino oggetto di condivisione con investitori terzi o, a prescindere da ciò, siano comunque iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo – ed in quella Alternative, rispettivamente **per Euro 17,3 milioni ed Euro 1,5 milioni** ed in dipendenza di ciò, avuto conto delle dismissioni realizzate (34 milioni, importo che comprende anche gli attivi oggetto di preliminari di vendita o proposte di acquisto) il **portafoglio proprietario ammonta a fine anno a 169,6 milioni**[4] mentre quello gestito per conto di terzi, anche nell'ambito di operazioni di **co-investimento, ad Euro ad Euro 78,61 milioni.**

Avuto conto che il Piano – per come esteso, nel gennaio scorso, a tutto il 2027 – preveda ad oggi il perfezionamento di **operazioni di coinvestimento per complessivi 60 milioni di Euro** a cui andranno a sommarsi investimenti destinati alla ultimazione, e in taluni casi, all'avvio dei **processi di valorizzazione "proprietari" per 44 milioni di Euro** il Gruppo, al fine di dare copertura in maniera flessibile le connesse esigenze di tesoreria, nel corso dell'esercizio ha deliberato l'emissione, in più riprese, di obbligazioni non convertibili e di commercial paper per un importo massimo di Euro 50 milioni procedendo poi, in forza di ciò, all'emissione ed all'integrale collocamento, per l'importo di Euro 30 milioni, del prestito obbligazionario "Borgosesia 2024-2029 TV", senior, non subordinato, non garantito, non convertibile e della durata di 5 anni. Le obbligazioni, quotate sul mercato Euronext Access Milan, prevedono un ammortamento in quote costanti a far corso dalla fine del secondo anno.

Principali dati economici 2024

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

(in euro migliaia)	2024	2023
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE Riclassificato (*)	18.533	16.550
COSTI GENERALI	(4.324)	(4.505)

[4] Sono rappresentati dagli immobili, dalle partecipazioni, dai titoli (incluse le notes di cartolarizzazione) e dai crediti finanziari iscritti in bilancio al 31 dicembre 2024.

EBITDA Riclassificato	**14.209**	**12.045**
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	(660)	(783)
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	**13.549**	**11.262**
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(9.357)	(5.192)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	**4.193**	**6.070**
IMPOSTE SUL REDDITO	(152)	(432)
RISULTATO COMPLESSIVO	**4.041**	**5.638**

(*) Il Margine Lordo delle attività operative riclassificato comprende anche l'adeguamento a fair value delle note sottoscritte nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione non oggetto di consolidamento integrale, evidenziandosi come il relativo importo (Euro 1,2 milioni) contribuisca alla formazione del risultato della gestione finanziaria negli schemi di bilancio.

A commento dei dati sopra riportati si evidenzia come:

- Il Margine Lordo delle attività operative riclassificato - significativo *Kpi* del Gruppo, alla cui formazione contribuiscono tutti gli oneri ed i proventi comunque connessi al processo di investimento – registri un importante incremento rispetto al dato 2023 e ciò anche grazie all'aumento dei ricavi da locazione - che a fine 2024 assommano ad Euro 3.313 migliaia al lordo dei costi di diretta imputazione (Euro 811 migliaia il dato al 31 dicembre 2023) – e all'adeguamento della valutazione degli immobili a ciò destinati a ragione della mutata dinamica dei tassi di interesse attesi nel medio lungo periodo.
- L'andamento incrementale della *top line* di conto economico si trasmetta agli altri risultati intermedi (Ebitda Riclassificato e Margine Lordo delle attività operative) e ciò anche grazie ad un seppur limitato contenimento delle spese generali;
- L'incremento degli oneri finanziari consegua, per la più parte, all'indebitamento contratto per l'acquisto di immobili concessi in locazione che – al netto dell'effetto portato da costi non direttamente collegati all'indebitamento di competenza per complessivi Euro 530 migliaia - trova a sua volta, in misura significativa, copertura nella crescita dei relativi ricavi. Tale onere è stato chiaramente influenzato dal livello medio dell'Euribor raggiunto nell'anno – al quale risulta indicizzata buona parte dell'indebitamento del Gruppo – e la cui importante discesa dovrebbe comportare un significato effetto di *saving* per l'esercizio in corso.

Alla formazione del risultato, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione di Euro 21,1 milioni;
- proventi per rettifiche del valore di partecipazione in imprese collegate di Euro 3,4 milioni;
- costi legati a personale, ammortamenti e accantonamenti per Euro 2,8 milioni;
- costi per acquisto di servizi per complessivi Euro 8,8 milioni rappresentati principalmente da servizi industriali e commerciali connessi allo sviluppo dei vari interventi immobiliari;
- proventi finanziari per Euro 1,4 milioni;
- oneri finanziari per Euro 9,5 milioni (Euro 5,6 milioni nel 2023), la cui crescita è da porsi in relazione sia all'incremento dell'indebitamento in funzione degli investimenti effettuati nell'esercizio, che all'innalzamento dei tassi di interesse.

Il Cash Flow consolidato risulta negativo per Euro 1 milione (a fronte di quello negativo per Euro 0,9 milioni al 31.12.2023) mentre l'EBITDA si attesta ad Euro 12,99 milioni (Euro 10,15 milioni nel 2023).

Risultato della capogruppo

Nel trascorso esercizio, Borgosesia S.p.A. consegue un risultato utile di Euro 2.445 migliaia (Euro 5.368 migliaia nell'esercizio precedente) ed alla formazione di questo concorrono:

positivamente:

- i proventi operativi netti per Euro 862 migliaia;
- gli effetti portati dall'adeguamento al fair value delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 6.260 migliaia nonché
- la rilevazione di proventi finanziari per Euro 2.850 migliaia
- l'iscrizione di imposte anticipate per Euro 2.317 migliaia a fronte dell'adesione al Consolidato fiscale delle diverse società controllate

negativamente:

- gli oneri finanziari per Euro 7.186 migliaia;
- i costi di struttura e correnti di esercizio per Euro 2.648 migliaia di cui Euro 265 migliaia per ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti;

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 20 gennaio il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo ha aggiornato il piano strategico approvato nel dicembre 2023, estendendone al contempo la durata al 2027;
- In data 25 marzo Borgosesia ha deliberato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 2410 e seguenti del Codice Civile ed in attuazione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione il 18 aprile 2024, l'emissione in via scindibile del prestito obbligazionario senior "Borgosesia 2025-2028", non subordinato, non garantito, non convertibile, della durata di 3 anni per un ammontare massimo fino a Euro 20.00.000,00 (venti milioni/00) destinato a sostenere lo sviluppo tanto delle attività Alternative che di quelle di co-investimento e, per il rimanente, ad ottimizzare il processo di valorizzazione immobiliare in corso. Alla chiusura del primo periodo di sottoscrizione (30 Aprile 2025) risultano essere state collocate obbligazioni - che matureranno un tasso di interesse lordo annuo variabile pari all'Euribor 3 Mesi, maggiorato di 400 (quattrocento) punti base (4,00%) – per complessivi Euro 6,12 milioni;
- In data 8 maggio Borgosesia ha comunicato l'ammissione a quotazione sul mercato Euronext Access Milan (official segment Access Milan Professional Segment) delle obbligazioni rappresentanti il Prestito Obbligazionario "Borgosesia 2025-2028"

Evoluzione prevedibile della gestione

Sulla base degli elementi oggi disponibili l'andamento della gestione per l'esercizio in corso è previsto in utile e ciò in specie grazie sia ai proventi attesi dalle attività di co-investimento che ai ricavi derivanti dalle attività di gestione evidenziandosi come il conto economico potrà beneficiare anche degli effetti di *savings* portati dall'attuazione di un piano di riassetto delle partecipazioni nel settore *real estate* – approvato dal Consiglio di Amministrazione di Borgosesia il 23 aprile scorso – che condurrà, tra l'altro, alla incorporazione della più parte delle "società iniziativa" in seno alla sub holding Borgosesia Real Estate.

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 **23 luglio 2025** (data valuta) con data stacco della cedola n. 55 (IT0003217335) il **21 luglio precedente** (record date il 22 luglio 2025).

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.

Rinnovo del Collegio Sindacale

L'assemblea, preso atto che il mandato conferito al Collegio Sindacale è venuto a scadere con l'approvazione del bilancio '24, ha deliberato il rinnovo di tale organo chiamando a comporre lo stesso i Dottori

Nominativo	Tratto dalla lista n°
Marilena Segnana – Presidente	2 (di minoranza)
Marco Mattei – Sindaco Effettivo	1 (di maggioranza)
Raffaele Ripa – Sindaco Effettivo	1 (di maggioranza)
Marta Pedrinola – Sindaco Supplente	2 (di minoranza)
Antonella Andreatta – Sindaco supplente	1 (di maggioranza)

Il Collegio così nominato rimarrà in carica sino alla approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027.

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 associato. 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
Pagina LinkedIn: www.linkedin.com/company/borgosesia-spa
Pagina Instagram: www.instagram.com/borgosesia_re

Investor Relations
Borgosesia S.p.A.
Mauro Girardi

Media Relations
Community
borgosesia@community.it
Federico Nascimben | federico.nascimben@community.it | +39 351 1059957
Alice Piscitelli | alice.piscitelli@community.it | +39 351 1411998