



COMUNICATO STAMPA

Borgosesia S.p.A. approva il bilancio consolidato al 30.06.22 Crescita del Margine lordo delle attività operative (Euro 9,4 milioni, + 18,7%) e dell'Utile pre tax (5,1 milioni + 7%)

Milano, 30 settembre 2022. Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. - holding di partecipazioni quotata su Euronext Milan – ha approvato all'unanimità dei presenti, il bilancio consolidato semestrale chiuso al 30 giugno 2022.

Andamento delle attività del Gruppo Borgosesia nel semestre.

- o **Patrimonio netto** di Gruppo a Euro **44,9 milioni** in aumento del 11,8% rispetto ai **40,2 milioni** del 31.12.21;
- o **Utile netto di Gruppo** pari a Euro **3 milioni**, in decremento del 35,1% rispetto al valore al 30.06.21 (pari a Euro **4,7 milioni**);
- o **Volume della produzione** pari a Euro **11,5 milioni** (**7 milioni** al 30.06.21);
- o **Margine lordo delle attività operative** pari a Euro **9,4 milioni** in crescita del 18,7% (era **7,9 milioni** al 30.06.21);
- o **EBITDA ADJUSTED** pari a Euro **7,6 milioni** (era **6,3 milioni** al 30.06.21);
- o **Indebitamento finanziario netto consolidato** in aumento, pari a Euro **46,4 milioni** (a fronte di quello di Euro **27,5 milioni** risultante al 31.12.21)

Nel primo semestre dell'esercizio il Gruppo ha ritenuto di declinare in chiave opportunistica la propria politica di investimento selezionando le nuove operazioni di modo, da un lato, di contenere gli effetti portati dall'incremento delle materie prime e, dall'altro, di abbreviarne la durata. Conseguentemente gli investimenti sono andati a concentrarsi per lo più su beni finiti, con un'ottica di puro trading di breve-medio periodo, o su sviluppi da realizzarsi in partnership con altri operatori in capo ai quali risulta di fatto traslato il rischio legato al sostenimento costi non preventivati.

Il contenimento della componente "industriale" dei nuovi investimenti – espressa da una riduzione dell'incidenza sugli stessi dei "capex" dal 99,01 % al 38,16% - abbinato a quello del loro orizzonte temporale da 21 a 18 mesi, ha inevitabilmente comportato la generazione, in termini percentuali, di una marginalità inferiore a quella del trascorso esercizio anche se, in termini assoluti, il margine operativo lordo delle attività operative – unico vero *kpi* del Gruppo – da Euro 7,9 milioni del primo semestre '21 si attesta, a giugno scorso, a Euro 9,4 milioni e ciò anche grazie all'ampliamento del perimetro di consolidamento a società non integralmente controllate e ad un forte aumento degli investimenti del periodo che raggiungono l'importo di Euro 17,5 milioni mettendo a segno una crescita del 26% sul dato 2021 e del 250% sulle previsioni del business plan 21-26.

L'adattamento della politica di investimento alla situazione contingente nei termini sopra descritti, se da un lato mette in risalto la elasticità di questa e la capacità del management di rapidamente adattarsi al mutare degli scenari, dall'altro impone un altrettanto rapido adeguamento della struttura finanziaria del Gruppo al nuovo contesto. E' infatti pacifico che se il quadro economico e le tensioni geopolitiche dovessero ulteriormente aggravarsi nel prossimo futuro, gli investimenti di questo dovranno essere ancor più indirizzati verso interventi, oltre che diversificati, particolarmente "brevis" col che il mantenimento - o, auspicabilmente, l'incremento - della redditività complessiva non potrà che essere ricercata attraverso un importante accrescimento dei relativi volumi che, quindi, imporrà il proporzionale reperimento di maggiori mezzi finanziari.

In quest'ottica il Gruppo nel semestre ha posto le basi per dare maggior impulso, nel prossimo futuro, alle joint venture raggiunte con DDM ed il Gruppo Consultinvest - formalizzando col primo l'avvio della cartolarizzazione Assetco e col secondo l'ingresso nel capitale di Borgosesia Gestioni SGR oltre che il varo di nuovi veicoli di cartolarizzazione di crediti ed immobili - promuovendo nel contempo "CyberBorgo", piattaforma che, facendo uso della tecnologia blockchain, si pone per scopo la condivisione con investitori terzi di operazioni immobiliari e finanziarie e che diverrà pienamente operativa nel secondo semestre dell'anno. Da tali attività di coinvestimento il Gruppo, a fronte di una inevitabile diluizione della propria partecipazione alla marginalità generata, si attende il reperimento di mezzi finanziari "supplementari" che gli permettano di accrescere la sua presenza e visibilità sul mercato ma, soprattutto, la generazione di ricavi derivanti dalla gestione degli investimenti "condivisi" che risulterà sempre a questo affidata.

Ancora con riferimento all'aspetto finanziario occorre inoltre sottolineare come nell'ottica di mantenere complessivamente invariate, se non incrementare, le disponibilità del Gruppo destinate prioritariamente agli investimenti "proprietary" e, in minor misura, a quelli "condivisi", a fronte del rimborso nel semestre, o nei mesi immediatamente a ridosso della chiusura dello stesso, di cartolarizzazioni, prestiti obbligazionari ed altre agevolazioni finanziarie per 20,5 milioni - grazie anche ad incassi rinvenienti dalla vendita di unità immobiliari e di crediti collection per 13,1 milioni - questo abbia assunto nuovi finanziamenti bancari per 17,5 milioni - di cui 12 a medio termine "non finalizzati" - per lo più assistiti dalla garanzia del Fondo Centrale - ed i restanti destinati specificatamente al supporto di nuovi investimenti - procedendo inoltre alla cessione di un credito ipotecario per Euro 7,5 milioni, con un importante plusvalenza rispetto al costo di acquisizione già riflessa nel bilancio consolidato di precedenti esercizi. Da ultimo, il Consiglio di Amministrazione della capogruppo, lo scorso 25 luglio ha deliberato l'emissione di un nuovo prestito obbligazionario non convertibile per un massimo di Euro 7,5 milioni.

Quanto agli investimenti conclusi nel semestre, si evidenzia come questi risultino rappresentati:

- Per Euro 3,5 milioni, dall'acquisto di single name loans *non performing* allo scopo di rendersi successivamente acquirenti degli immobili posti a garanzia degli stessi e procedere alla loro valorizzazione,
- Per Euro 13,4 milioni, dall'acquisto "diretto" di immobili - o di veicoli di investimento proprietari di questi - nell'ambito di *special* od *opportunity*

situation destinati ad essere oggetto di processi di valorizzazione curati dal Gruppo,

- Per Euro 0,6 milioni, dall'acquisto di single name loans non performing con strategia "collection",

mentre per quanto invece attiene alle dismissioni realizzate queste registrino, grazie al complessivo aumento dei volumi di attività del Gruppo e al positivo andamento in genere del mercato immobiliare, un marcato incremento attestandosi ad Euro 12,8 milioni con una variazione complessiva del 69% rispetto al pari periodo del precedente esercizio.

Allo scopo di offrire un'immediata percezione in ordine al risultato realizzato dal Gruppo, nella tabella sottostante si riportano, in chiave prettamente gestionale e con confronto col precedente esercizio, i risultati dell'attività operativa di competenza del Gruppo, della gestione finanziaria nonché il risultato al lordo ed al netto delle imposte.

(in €/000)	30.06.2022	30.06.2021
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE	9.382	7.904
COSTI GENERALI	-1.759	-1.592
EBITDA ADJUSTED	7.623	6.311
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-310	-268
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	7.314	6.043
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-2.213	-1.279
RISULTATO ANTE IMPOSTE	5.101	4.765
IMPOSTE SUL REDDITO	301	-256
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle minorities)	4.800	5.021

Nel primo semestre dell'esercizio il Gruppo consegue un utile netto di Euro 3.041 migliaia (4.687 Euro migliaia il dato al 30.06.2021) e ciò al netto del risultato di competenza delle *minorities*.

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 11.216 migliaia (7.068 Euro migliaia il dato al 30.06.2021)
- la variazione di *fair value* delle partecipazioni per Euro 2.000 migliaia (2.613 Euro migliaia il dato al 30.06.2021);
- costi per acquisto di beni per 584 Euro migliaia;
- costi per servizi ed oneri per 4.594 Euro migliaia rappresentati principalmente da servizi industriali e commerciali connessi allo sviluppo dei vari interventi immobiliari;
- oneri finanziari netti per Euro 2.213 migliaia (1.279 Euro migliaia al 30.6.2021);
- imposte nette per Euro 301 migliaia.

Il Cash Flow consolidato si attesta a Euro 9.987 migliaia (3.458 Euro migliaia il dato al 30.06.2021) e l'Ebitda a Euro 7.623 migliaia (Euro 6.311 migliaia il dato al 30.06.2021).

Capogruppo

Nel corso del primo semestre dell'esercizio la capogruppo Borgosesia, come per il passato, ha essenzialmente limitato le proprie attività a quelle di gestione delle partecipazioni detenute nelle diverse società e di supporto finanziario a queste.

A fronte della prima la stessa ha incassato dividendi per Euro 3,6 milioni e, della seconda, ha maturato interessi netti per Euro 443 migliaia.

Prestiti obbligazionari

Alla chiusura del periodo Borgosesia S.p.A. risulta avere in essere i seguenti prestiti obbligazionari:

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
POC 2016-2022	5%	IT0005224909	3.841.000	21/12/2022
NPL Global 2017-2022	5%	IT0005277360	7.000.000	07/08/2022
Jumbo 2018-2024	6,25%	IT0005347171	8.589.000	08/06/2024
PO 2021-2026	5,5%	IT0005436172	20.000.000	09/03/2026

dandosi atto che il prestito "NPLGlobal2017-2022 5%" risulti essere stato regolarmente rimborsato nell'agosto scorso.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo

Dopo la chiusura del periodo in esame, si segnalano i seguenti fatti di rilievo:

- ☞ In data **19 luglio** il Gruppo ha concluso, in anticipo rispetto all'originaria scadenza del 30 novembre 2024, il rimborso dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito della cartolarizzazione NPL Italian Opportunities ammontanti, al 31 dicembre '21, ad Euro 11,7 milioni e sottoscritti per circa il 95% del loro importo da investitori professionali terzi;
- ☞ In data **22 luglio** il Gruppo ha dato il via alla piattaforma CyberBorgo grazie alla collaborazione con BlockInvest, start-up che mira a porre al servizio degli investitori istituzionali la tecnologia blockchain;
- ☞ In data **25 luglio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. ha deliberato l'emissione in via scindibile di un prestito obbligazionario senior, non garantito, non convertibile, della durata di 5 anni e non subordinato, per un ammontare massimo fino a Euro 7.500.000 prevedendo la data di prima emissione entro e non oltre il 14 ottobre prossimo;
- ☞ In data **29 luglio** Borgosesia Real Estate ha siglato un accordo di collaborazione con Livinwow, primo Innovation Center del Design nato su iniziativa dei fondatori di Milano Contract District;
- ☞ In data **8 agosto** Borgosesia S.p.A. ha rimborsato integralmente il prestito obbligazionario denominato "NPL GLOBAL 2017-2022 5%", di nominali Euro 7.000.000.

Evoluzione prevedibile della gestione

Alla data della presente Relazione gli Amministratori ritengono che l'andamento della gestione per l'esercizio in corso, pur potendo risentire degli effetti indotti dall'attuale contesto socio politico, possa permettere il conseguimento di un risultato utile in linea con le previsioni formulate nel Business Plan '21-'26.

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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mauro Girardi

Il Dirigente Preposto
Andrea Ceccarelli

* *

Borgosesia è una società per azioni quotata su Euronext Milan (EXM) di Borsa Italiana, attiva nel settore degli investimenti in asset non performing e alternativi in generale, volti a rivitalizzare prevalentemente progetti immobiliari.

Holding industriale con forti expertise finanziarie e nel settore del Real Estate, Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia che unisce entrambe le competenze, con l'obiettivo di completare o rivitalizzare progetti immobiliari, soprattutto a destinazione residenziale, in grandi centri urbani e turistici di rilievo.

La missione di Borgosesia consiste nel creare valore per grandi e piccoli investitori effettuando investimenti a rischio contenuto ma dall'alto potenziale.

Per maggiori informazioni:

BORGOSIESIA SPA
Mauro Girardi
Tel: +39 02 49785144
info@borgosesiaspa.com

GRUPPO BORGOSIESIA

ATTIVO (in migliaia di euro)	30.06.2022	<i>di cui parte correlate</i>	31.12.2021	<i>di cui parte correlate</i>
ATTIVITA NON CORRENTI	13.406	194	18.795	11.397
Avviamento e immobilizzazioni Immateriali	194		195	
Immobilizzazioni materiali e diritti d'uso	744		747	
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	4.687		13	
Partecipazioni in altre imprese	22	22	6.302	6.302
Crediti finanziari valutati al fair value non correnti	4.440	-	9.323	4.923
Altre attività non correnti	226	172	223	172
Imposte anticipate nette	3.093		1.992	
ATTIVITA CORRENTI	149.972	1.807	107.740	2.405
Investimenti immobiliari	108.514		76.651	
Crediti finanziari valutati al fair value correnti	8.215		7.771	
Titoli detenuti per la negoziazione	3.373	484	3.086	484
Crediti commerciali e altri crediti	7.648	1.323	7.998	1.921
Disponibilità liquide	22.222		12.234	
TOTALE ATTIVO	163.377	2.001	126.535	13.802

PASSIVO (in migliaia di euro)	30.06.2022	<i>di cui parte correlate</i>	31.12.2021	<i>di cui parte correlate</i>
Capitale sociale	9.896		9.896	
Riserve	24.574		22.623	
Utili (perdite) cumulati	7.375		554	
Utile del periodo	3.041		7.080	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	44.885	0	40.153	0
Patrimonio netto di terzi	16.016		13.049	
PATRIMONIO NETTO	60.901	0	53.202	0
PASSIVITA NON CORRENTI	42.698	40	33.419	40
Prestiti obbligazionari non correnti	27.834		27.714	
Debiti verso banche non correnti	12.389		3.404	
Debiti finanziari non correnti	414		478	
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	549	40	555	40
Fondi per rischi e oneri	1.512		1.268	
PASSIVITA CORRENTI	59.779	777	39.914	699
Titoli cartolarizzazione	7.316		11.041	
Prestiti obbligazionari correnti	10.774		10.496	
Debiti verso banche correnti	23.969		4.957	
Debiti finanziari correnti	1.999		1.804	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	15.720	777	11.616	699
TOTALE PASSIVO	163.377	817	126.535	739

Conto economico (in migliaia di euro)	30.06.2022	<i>di cui parte correlate</i>	30.06.2021	<i>di cui parte correlate</i>
Ricavi da vendite immobiliari	7.568	1.035	8.680	-
Ricavi per affitti attivi	73		46	
Ricavi da servizi di management immobiliare	60		454	
Costi per acquisto di beni	(584)		(638)	
Variazione delle rimanenze	(3.828)		(7.618)	
Costi per servizi di ristrutturazione / costi per servizi industriali	(3.539)		(913)	
Adeguamento al fair value dei crediti acquistati per ripossesso immobiliare	1.412		4.282	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	2.000	-	2.613	(766)
Altri proventi immobiliari	772		1.217	
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	5.105		(57)	
Margine lordo delle attività Real Estate (a)	9.040		8.064	
Adeguamento al fair value dei crediti finanziari per collection	327		(52)	
Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	53		66	
Costi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	(39)		(174)	
Margine lordo delle attività Alternative (b)	342		(160)	
Margine lordo delle attività operative	9.382		7.904	
Costi per servizi	(1.016)	(436)	(1.264)	(323)
Costi per il personale	(411)		(202)	
Altri costi operativi	(332)		(125)	
Ammortamenti e svalutazioni	(160)		(86)	
Accantonamenti a fondi rischi	(150)		(182)	
Risultato operativo	7.314		6.044	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(155)		40	
Proventi finanziari	114		170	155
Oneri finanziari	(2.172)		(1.490)	
Risultato ante imposte	5.101		4.765	
Imposte sul reddito	(301)		256	
Utile d'esercizio	4.800		5.021	
di cui				
Utile d'esercizio attribuibile al gruppo	3.041		4.687	
Utile d'esercizio attribuibile a terzi	1.759		334	

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di euro)	30.06.2022	31.12.2021
GESTIONE OPERATIVA		
Risultato d'esercizio	4.800	7.868
Ammortamento, accantonamenti e svalutazioni	399	775
Aggiustamento per utili /(perdite) non distribuiti da partecipazioni	(1.845)	314
Aggiustamento per adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari	(5.105)	(2.552)
Aggiustamento per adeguamenti al fair value dei crediti	(1.740)	(3.543)
Altre variazioni non monetarie	433	(664)
Variazione imposte differite/anticipate	(1.100)	(1.196)
Variazione del capitale circolante	(4.641)	(7.916)
- Variazione degli investimenti immobiliari	(9.092)	(8.002)
- Variazione dei crediti valutati al Fair Value	-	-
- Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	347	(3.038)
- Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	4.104	3.124
Cash Flow dall'attività operativa	(8.799)	(6.914)
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(97)	(25)
Investimenti in immobilizzazioni Materiali	(59)	(70)
Investimenti in crediti finanziari	5.891	(8.460)
Investimenti in investimenti immobiliari	(10.000)	(3.808)
Investimenti in partecipazioni e titoli	(4.225)	(1.066)
Cash Flow dall'attività di investimento	(8.491)	(13.429)
Variazione Prestiti Obbligazionari	(36)	13.435
Nuovi finanziamenti vs Banche	28.129	1.000
Emissioni di titoli	(3.724)	2.690
Dividendi distribuiti	1.043	(814)
Altre variazioni	1.865	9.574
Cash Flow dall'attività di investimento	27.277	25.885
Disponibilità liquide derivante da attività acquisite		
Flusso di cassa netto d'esercizio	9.987	5.542
Disponibilità liquide nette iniziali	12.234	6.692
Disponibilità liquide nette finali	22.222	12.234

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30.06.2022	31.12.2021
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	22.222	12.234
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	22.222	12.234
Crediti finanziari correnti (*)	8.215	7.771
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	3.373	3.085
Totale attività finanziarie correnti	11.588	10.856
Prestito Obbligazionario – entro 12 mesi	-10.774	-10.496
Debiti v/Banche (***)	-23.969	-4.957
Altri debiti finanziari correnti (****)	-9.315	-12.844
Totale passività finanziarie correnti	-44.058	-28.298
Posizione finanziaria corrente netta	-10.249	--5.207
Crediti finanziari non correnti (*****)	4.440	9.323
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	4.441	9.324
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-27.834	-27.714
Debiti v/Banche	-12.389	-3.404
Altri debiti finanziari non correnti	-414	-478
Passività finanziarie non correnti	-40.637	-31.596
Posizione finanziaria netta (*****)	-46.445	-27.479

(*) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti (a breve) non performing acquistati da controparti terze determinato attraverso l'attualizzazione, ad un tasso pari al costo medio dell'indebitamento finanziario, dei flussi netti futuri attesi con riferimento a questi.

(**) Trattasi degli strumenti finanziari Abitare Smart sottoscritti dal Gruppo in passato oltre a quote del fondo BGS Opportunity Fund I, titoli obbligazionari e una polizza unit linked

(***) I Debiti v/Banche includono anche i mutui con garanzia ipotecaria iscritta su immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities sottoscritti da investitori istituzionali

(*****) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti (ultrannuali) non performing acquistati da controparti terze nonché della quota non corrente del vendor loan (0,6 M€) sorto nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri.

(*****) La posizione finanziaria netta è allineata alla definizione contenuta nella raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005: "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".