



COMUNICATO STAMPA

BORGOSIESIA -l'Assemblea ordinaria delibera:

- **di approvare:**
 - il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, dal quale emergono i seguenti dati di sintesi:
 - Utile netto del Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a 8,16 milioni di Euro;
 - Volume della produzione e Margine lordo delle attività operative rispettivamente pari a 25,6 e 15,8 Euro milioni;
 - *Fair value* iscritti su crediti e partecipazioni anche in precedenti esercizi considerati realizzati nell'anno per circa Euro 8,5 milioni;
 - EBITDA consolidato pari ad Euro 12,3 milioni;
 - Patrimonio netto di Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a 63 milioni di Euro;
 - Cash flow consolidato negativo a fronte dei nuovi investimenti per Euro 4,57 milioni di Euro;
 - Indebitamento netto consolidato per Euro 39,31 mln.
 - la distribuzione di un dividendo unitario pari a € 0,024
 - la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, che ha poi designato Presidente il Dott. Maurizio Faroni
- **di non approvare:**
 - la Relazione sulla Remunerazione al fine di permettere al Consiglio di Amministrazione espressione della nuova compagine azionaria, una volta insediatosi, di formulare alternative proposte per la remunerazione, fissa e variabile, degli amministratori esecutivi.

Castrezzato (BS), 23 maggio 2023 L'Assemblea degli azionisti di Borgosesia S.p.A. ha approvato all'unanimità dei presenti, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 – 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 sito www.borgosesiaspa.it sezione Investor-relations/assemblee unitamente al rendiconto sintetico delle votazioni dell'Assemblea.

Sintesi delle attività

Nel trascorso esercizio il Gruppo ha ritenuto di declinare in chiave opportunistica la propria politica di investimento indirizzando i propri investimenti immobiliari "diretti", in via maggioritaria, su brownfield - ossia cespiti per lo più necessitanti di un contenuto importo di capex laddove non completamente ultimati – e solo in via residuale su greenfield – e quindi su terreni ineditati destinati ad una successiva valorizzazione – ma, in tal caso, solo se il relativo intervento venga a

realizzarsi in partnership con altri operatori in capo ai quali risulta di fatto traslato il rischio legato al sostenimento di costi non preventivati.

A fianco dell'attività di investimento immobiliare sopra descritta, il Gruppo, oltre a proseguire in quella focalizzata sull'acquisto di crediti non performing single name – prevalentemente con strategia repossess, ossia finalizzata al successivo acquisto dei relativi immobili cauzionali, a loro volta selezionati con i medesimi criteri fissati per gli investimenti diretti e, in misura minore, con quella collection, cioè preordinata al loro recupero mediante accordi stragiudiziali, vendite coattive, ecc. – ha dato impulso alla strategia tesa ad assumere la gestione di investimenti condivisi con altri operatori finanziari e ciò grazie alle joint ventures raggiunte con il Gruppo DDM ed il Gruppo Consultinvest.

In tale contesto il Gruppo perfeziona nell'esercizio nuovi investimenti per Euro 32,4 milioni (+ 46% su base 2021) rappresentati:

- per Euro 9,65 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 22,17 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".

Principali dati economici 2022

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:

(Euro/000)	2022	2021
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE	15.776	15.014
COSTI GENERALI	-3.492	-3.053
EBITDA	12.284	11.921
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-722	-602
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	11.562	11.319
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-4.293	-3.224
RISULTATO ANTE IMPOSTE	7.268	8.095
IMPOSTE SUL REDDITO	888	-227
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle <i>minorities</i>)	8.157	7.868

Precisato come:

- il Gruppo consegua un **incremento del patrimonio netto di Euro 1,2 milioni**, legato all'acquisto dai soci di minoranza di Tinvest S.r.l. delle rispettive quote;

- il portafoglio immobiliare “no core” dello stesso – ossia quello frutto in passato di processi aggregativi e quindi non espressione del relativo modello di business – sia stato interessato da una svalutazione di Euro 1,4 milioni al solo fine di agevolarne la futura dismissione;
- il risultato rifletta gli effetti portati dalle diverse modalità di *accounting* di talune operazioni di investimento e, tra queste, di quelle aventi ad oggetto i crediti acquistati con strategia collection con un effetto complessivo, lordo imposte, di Euro 1,2 milioni,

alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono

- **un volume della produzione consolidata di Euro 25,6 milioni**, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari e del fair value dei crediti acquistati da terzi (Euro 18,5 milioni al 31.12.2021);
- costi operativi consolidati netti per Euro 13,3 milioni (Euro 6,6 milioni al 31.12.2021) il cui incremento è da porsi in relazione a quello del volume della produzione e al processo di *repossess* degli immobili concluso in corso d'anno;
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi per Euro 4,3 milioni (Euro 3,2 milioni nel 2021) la cui crescita è da porsi in relazione sia all'incremento dell'indebitamento *outstanding*, a sua volta funzione di quello degli investimenti, che dei tassi di interesse;
- la fiscalità netta per Euro 0,9 milioni

Il **Cash Flow consolidato**, a fronte della forte crescita del volume degli investimenti, risulta negativo per **Euro 4,6 milioni** (positivo per Euro 5,5 milioni al 31.12.2021) mentre l'Ebitda si attesta a Euro 12,3 milioni (Euro 12 milioni al 31.12.2021).

Risultato della capogruppo

Nel trascorso esercizio, Borgosesia S.p.A. consegue un risultato utile di Euro 3.684 migliaia (Euro 5.786 migliaia nel 2021).

Alla formazione del risultato concorrono:

positivamente:

- i proventi operativi netti per Euro 1.637 migliaia;
- gli effetti portati dall'adeguamento al fair value delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 7.846 migliaia nonché
- la rilevazione di proventi finanziari per Euro 2.232 migliaia e,

negativamente:

- gli oneri finanziari netti per Euro 4.134 migliaia;
- i costi di struttura e correnti di esercizio per Euro 2.087 migliaia di cui Euro 487 per ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti;

- gli effetti derivanti dall'adeguamento al fair value delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 354 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 **28 febbraio** Borgosesia S.p.A. ha comunicato che, a seguito di ulteriori sottoscrizioni private per Euro 2.175 migliaia, il prestito obbligazionario senior, non garantito, non convertibile e non subordinato della durata di 5 anni denominato "Borgosesia 2022-2027 Tasso Fisso Twices Step Up" risulta sottoscritto e liberato per complessivi Euro 13.653 migliaia.
- ☞ In data **10 marzo** AZ Partecipazioni S.r.l. - società controllata dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Andrea Zanelli – risulta avere integralmente azzerato la partecipazione al capitale della società. Per contro, hanno comunicato l'acquisizione di una partecipazione rilevante al capitale della stessa, nell'ordine (i) Carlo Tassara S.p.a. (5,00%) e (ii) Prof. Francesco Brioschi, anche attraverso Sofia Holding S.r.l. (7,43%).
- ☞ In data **30 marzo** Dama S.r.l. – società che fa riferimento al Presidente del Consiglio di Amministrazione Mauro Girardi - ha integralmente azzerato la partecipazione al capitale della società;
- ☞ in data **6 aprile** la maggioranza degli amministratori in carica, in dipendenza delle modifiche intervenute nell'azionariato della Società, ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto dall'approvazione del bilancio 2022;
- ☞ Sempre in data **6 aprile** il Gruppo ha annunciato l'intervento di Solution Bank S.p.A. a supporto dei piani di sviluppo del Gruppo attraverso l'erogazione a favore del veicolo BGS Securities S.r.l. – Comparto "NPL Italian Opportunities II" di un finanziamento senior di importo pari ad Euro 7 milioni, da destinarsi all'acquisto di crediti e titoli obbligazionari rinvenienti da special situations con sottostanti immobiliari nel segmento residenziale e hospitality.

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 Business Plan '26 ancorché si preveda di raggiungere tale risultato accrescendo, rispetto allo scenario originario e dato l'attuale contesto di mercato, il peso delle operazioni brownfield – notoriamente generatrici di una marginalità più contenuta, e ciò facendo necessariamente maggior ricorso alla leva finanziaria.

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 a maggioranza di destinare lo stesso come segue:

- per il 5% pari a Euro 184 migliaia, a riserva legale;
- per il residuo pari a Euro 3.500 migliaia, 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 (data valuta) il 7 giugno 2023 con data stacco della cedola n. 53 (IT0003217335) il 5 giugno 2023 (record date il 6 giugno 2023).

Relazione sulla Remunerazione

Nella seduta assembleare odierna, su proposta dell'azionista Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A. l'Assemblea, nella previsione di un rinnovo del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato a maggioranza di non approvare la relazione sulla politica di remunerazione. L'Assemblea ha infatti convenuto che il rinnovato Consiglio di Amministrazione, espressione della nuova compagine azionaria, una volta insediatosi possa formulare una propria proposta di politica di remunerazione, prendendo altresì atto dell'applicabilità di quella attualmente in vigore fino alla successiva approvazione di una nuova Relazione da parte dell'Assemblea.

L'Assemblea si è espressa per contro, sempre a maggioranza, in senso favorevole sulla seconda parte della Relazione.

Rinnovo del Consiglio di Amministrazione

L'assemblea, preso atto che la maggioranza degli amministratori in carica abbia rassegnato le proprie dimissioni con effetto dall'assemblea chiamata ad approvare il Bilancio 2022 nonché della proposta degli Amministratori uscenti di fissare in 12 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, ha proceduto al rinnovo di questo sulla base del voto di lista.

L'esito delle votazioni a favore delle tre liste poste in votazione, risultando la quarta ritirata prima del voto, è di seguito sintetizzato:

Numero lista	Azionisti presentatori	Numero voti
1	Istituto Atesino di sviluppo S.p.A.	16.052.170
2	Francesco Roberto Riccardo Brioschi e Sofia Holding S.r.l.	7.397.172
3	MAS S.r.l., Bertoli Sandro Ridolfo, JOY S.r.l., Compagnia Alimentare Investimenti S.r.l. e AD_FIN S.r.l.	3.238.146

In dipendenza di quanto sopra l'assemblea ha provveduto a nominare il Consiglio di Amministrazione – che rimarrà in carica sino alla approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 - in persona dei Sigg.ri Maurizio Faroni, Mauro Girardi, Giorgio Franceschi, Davide Schiffer, Davide Ferrari, Roberto De Miranda, Ivonne Forno (Indipendente), Francesca Pasquali (Indipendente), Giovanna

Puppo della Gherardesca (Indipendente), Ketty Toniolo e Manuela Zanoni (Indipendente) nominativi tratti tutti dalla lista numero 1 nonché del Sig. Stefano Pedrini (Indipendente) tratto dalla lista numero 2 ossia quella di minoranza che è risultata destinataria del maggior numero di preferenze. A valle dell'assemblea il Consiglio di Amministrazione della Società così nominato, oltre a verificare la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori dichiaratisi tali, ha provveduto a nominare Presidente il Dott. Maurizio Faroni, Vice Presidenti il Dott. Giorgio Franceschi ed il Rag. Mauro Girardi – attribuendo a quest'ultimo il ruolo di *chief executive officer* e la responsabilità sull'area *Alternative* – e Amministratore Delegato il Dott. Davide Schiffer con competenze focalizzate su tutte le attività immobiliari del Gruppo. Gli stessi soggetti, unitamente al Dott. Davide Ferrari, sono stati poi chiamati a formare il Comitato Esecutivo della Società.

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.

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