



COMUNICATO STAMPA

Borgosesia S.p.A. approva il bilancio consolidato al 30.06.23: Margine lordo delle attività operative a Euro 8,4 milioni ed utile netto del Gruppo a Euro 2,8 milioni

Milano, 29 settembre 2023. 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 2023.

Andamento delle attività del Gruppo Borgosesia nel semestre.

- o **Patrimonio netto** di Gruppo a Euro **51,4 milioni** in aumento del 2,6% rispetto a Euro **50,1 milioni** del 31.12.22;
- o **Utile netto di Gruppo** pari a Euro **2,8 milioni**, in linea con quello al 30.06.22;
- o **Volume della produzione** pari a Euro **13,3 milioni** (Euro **11,5 milioni** nel primo semestre 2022);
- o **Margine lordo delle attività operative** pari a Euro **8,4 milioni** in crescita dell'11% sul dato al 30.06.22 al netto della competenza delle minorities;
- o **Indebitamento finanziario netto consolidato** pari a Euro **54,8 milioni**, in aumento rispetto a quello risultante al 31.12.22 (Euro **39,3 milioni**)

In uno scenario caratterizzato dal massiccio rincaro dei tassi di interesse, del conseguente rallentamento del mercato immobiliare residenziale nonché dal permanere di un livello dei prezzi delle materie prime giudicato ancora eccessivo, sia per l'effetto distorsivo tuttora portato dai bonus edilizi sia per l'inflazione settoriale – nel semestre il Gruppo ha ritenuto prudente proseguire nell'attuazione della propria politica di investimento in chiave opportunistica contenendo il rapporto capex/ricavi delle nuove acquisizioni e rinviando, laddove possibile, l'avvio degli interventi greenfield in portafoglio – se non condivisi con altri operatori – o, alternativamente, procedendo ad una loro economica dismissione.

Nel contesto descritto il Gruppo ha quindi concluso, nell'ambito di special opportunities, nuovi investimenti per Euro 22,5 milioni – grazie sia ai flussi conseguenti alle dismissioni di parte del portafoglio per Euro 17,7 milioni, sia all'ottenimento di nuove linee di credito “finalizzate” e non – rappresentati da immobili ultimati destinati alla locazione e ritenuti suscettibili di una vantaggiosa dismissione al mutare dello scenario macro economico in atto, proseguendo nel contempo nella gestione, oltre che degli investimenti “diretti” realizzati in passato, anche di quelli conclusi attraverso veicoli partecipati in via minoritaria, attività quest'ultima che in futuro ci si augura possa venire ad accrescersi anche in relazione all'evoluzione dell'azionariato della capogruppo, intervenuta nel semestre, e all'esito della quale l'Istituto Atesino di Sviluppo – ISA S.p.A. ne ha assunto il ruolo di azionista di riferimento.

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

	Primo Semestre 2023	Primo Semestre 2022
Margine lordo della attività operative	8.414	9.382
Costi di struttura	-1.857	-1.758
EBITDA	6.557	7.624
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	-365	-310
EBIT	6.192	7.314
Oneri e Proventi Finanziari	-2.683	-2.213
EBT	3.510	5.101
Imposte	-292	-301
UTILE DEL SEMESTRE (Gruppo + Terzi)	3.218	4.800
INVESTIMENTI PRIMARI	22.500	17.500

Nel semestre si conferma quindi una riduzione del *rapporto fra il Margine lordo delle attività operative* – significativo *kpi* del Gruppo, alla cui formazione contribuiscono tutti gli oneri ed i proventi comunque connessi al processo di investimento – e *l'entità degli investimenti "primari"* – ossia quelli necessari ad assicurarsi l'acquisto dei vari assets e che, nel modello di business adottato, si distinguono da quelli "secondari" conseguenti al processo di "estrazione" e "valorizzazione" – e ciò a ragione della contrazione, legata alla congiuntura in atto, della componente industriale di questi ultimi.

Peraltro - il Margine lordo delle attività operative e l'utile del semestre, rispetto agli stessi indicatori relativi al semestre posto a confronto da assumersi al netto della quota di competenza dei terzi, rispettivamente di Euro 1,8 milioni e di Euro 1,3 milioni - risentono del processo di revisione delle valutazioni riferite, in specie, alle iniziative immobiliari maggiormente "capex intensive" sempre in dipendenza della attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione della sua possibile evoluzione. In particolare con riferimento a queste - in chiave prudentiale e discostandosi, al ribasso, dalle stime rassegnate dall'esperto indipendente - si è in generale dato corso, nei limiti delle informazioni disponibili e delle proiezioni formulabili, (i) ad un aggiornamento dei costi industriali sulla base di prezzi stimati a fine periodo; (ii) all'ampliamento dell'orizzonte temporale dei singoli interventi per tener conto del possibile differimento di loro attuazione al fine di attendere il ritorno delle necessarie condizioni di mercato; (iii) alla revisione dei tassi di attualizzazione applicati a ragione dell'aumento del costo del danaro, il tutto con un onere imputato a conto economico di Euro 3,6 milioni al lordo del relativo effetto fiscale.

Al fine poi di permettere una valutazione in ordine alla dinamica fatta registrare dagli adeguamenti a fair value dei vari assets, si evidenzia come, sulla base dei criteri individuati nella policy adottata dal Gruppo, di quelli rilevati anche in precedenti periodi, l'importo di Euro 6,2 milioni debba considerarsi realizzato nel semestre.

Al netto della quota spettante alle minorities, nel primo semestre dell'esercizio il Gruppo consegue un utile netto di Euro 2.802 migliaia (Euro 3.041 migliaia il dato al 30.06.2022).

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 13.270 migliaia (Euro 11.543 migliaia nel primo semestre 2022) comprensivo della variazione del *fair value* delle attività immobiliari per Euro 5.734 migliaia (Euro 5.105 migliaia nel primo semestre 2022);
- la variazione negativa di *fair value* delle partecipazioni per Euro 152 migliaia (positiva per Euro 2.000 migliaia nel primo semestre 2022);
- costi per acquisto di beni per Euro 296 migliaia;
- costi per acquisto di servizi per complessivi Euro 5.373 migliaia rappresentati principalmente da servizi industriali e commerciali connessi allo sviluppo dei vari interventi immobiliari (Euro 4.594 migliaia);
- oneri finanziari netti per Euro 2.683 migliaia (Euro 2.213 migliaia nel semestre posto a confronto);
- imposte nette per Euro 292 migliaia.

Il Cash Flow consolidato, specie a ragione degli investimenti realizzati, risulta negativo per Euro 4.595 migliaia (positivo per Euro 9.987 migliaia al 30.06.2022) e l'Ebitda positivo per Euro 6.557 migliaia (Euro 7.624 migliaia nel primo semestre 2022).

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 non ha incassato dividendi e, della seconda, ha maturato interessi netti per Euro 950 migliaia.

Prestiti obbligazionari

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

Denominazione	Tasso	ISIN	Emessi al 30.06.23	Scadenza
Jumbo 2018-2024	6,25%	IT0005347171	8.589.000	08/06/2024
PO 2021-2026	5,5%	IT0005436172	20.000.000	09/03/2026
PO 2022-2027	Step up	IT0005504821	14.135.000	14/10/2027

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 **13 luglio** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il riassetto delle partecipazioni in società del settore *alternative* prevedendo che le stesse vengano fatte tutte confluire in BGS Alternative che quindi, al pari di Borgosesia Real Estate per quello immobiliare, assumerà il ruolo di sub holding del settore. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di cooptare nel Comitato Esecutivo l'Ing. Stefano Pedrini e ha contemporaneamente integrato il Comitato Nomine con la presenza del Dott. Roberto De Miranda e della Dott.ssa Francesca Pasquali (Consigliere Indipendente). Infine, nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto del rafforzamento della posizione del socio ISA che ha raggiunto un accordo – subordinato al nulla osta delle Autorità di Vigilanza – in ordine al trasferimento della partecipazione detenuta da DDM in Borgosesia (pari al 5% del capitale) ed in tale contesto – a favore della stessa ISA e di altri investitori – di tutte le note sottoscritte nell'ambito della cartolarizzazione AssetCO (pari a nominali Euro 6.000.250). In questo quadro Borgosesia S.p.A. ha aderito alla richiesta di DDM di risoluzione anticipata dell'accordo di investimento a suo tempo stipulato, contando su ulteriori opportunità di sviluppo con l'azionista di riferimento nel campo degli investimenti in assets alternativi e potendo perseguire nuove ulteriori collaborazioni con altri operatori di mercato.;
- ☞ In data **29 agosto** Modefinance, agenzia italiana di rating registrata presso l'ESMA - l'Autorità di vigilanza europea degli strumenti finanziari e dei mercati - in sede di revisione del rating pubblico al merito creditizio di Borgosesia S.p.A. ai sensi del regolamento europeo 1060/2009, ha confermato lo stesso al livello A3-

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 macro-economico, possa permettere il conseguimento di un risultato positivo in linea con le previsioni formulate nel Business Plan 2021-26.

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 Vice 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)	Note	30.06.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Avviamento e immobilizzazioni Immateriali		175		179	
Immobilizzazioni materiali e diritti d'uso		1.649		780	
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		683		586	
Partecipazioni in altre imprese		15.208	15.208	15.141	15.141
Investimenti immobiliari		89.277		74.549	
Iniziativa immobiliare		17.125		21.840	
Crediti finanziari		16.547		16.348	
Imposte anticipate nette		3.055		3.734	
Crediti commerciali e altri crediti		6.940	366	6.342	1.540
Titoli detenuti per la negoziazione		3.206		3.926	484
Disponibilità liquide		3.071		7.666	
TOTALE ATTIVO		156.935	15.574	151.091	17.165

PASSIVO (in migliaia di euro)	30.06.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale	9.896		9.896	
Riserve	24.505		25.802	
Utili (perdite) cumulati	14.170		7.345	
Utile del periodo	2.802		7.009	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	51.373	0	50.052	0
Patrimonio netto di terzi	12.085		12.930	
PATRIMONIO NETTO	63.458	0	62.982	0

PASSIVITA'	93.477	702	88.108	1.037
Fondi per rischi e oneri	802		811	
Prestiti obbligazionari	41.165		38.628	
Debiti verso banche	30.060		23.695	
Debiti finanziari	6.437		4.925	
Debiti commerciali e altri debiti	15.013	702	20.049	1.037
Titoli cartolarizzazione	0		-	
TOTALE PASSIVO	156.935	702	151.091	1.037

Conto economico (in migliaia di euro)	30.06.2023	<i>di cui parti correlate</i>	30.06.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Ricavi da vendite immobiliari	11.207		7.568	1.035
Ricavi da investimenti immobiliari	274		73	
Ricavi da servizi di management immobiliare	0		60	
Costi per acquisto di beni	(296)		(584)	
Variazione delle rimanenze	(6.747)		(3.828)	
Costi per servizi di ristrutturazione / costi per servizi industriali	(4.356)		(3.539)	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per ripossesso immobiliare	1.709		1.412	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(152)	(147)	2.000	
Altri proventi immobiliari	591		772	
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	5.734		5.105	
Margine lordo delle attività Real Estate (a)	7.964		9.040	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per collection	436		327	
Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	66	1	53	1
Costi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	(52)		(39)	
Margine lordo delle attività Alternative (b)	450		342	
Margine lordo delle attività operative	8.414		9.382	
Costi per servizi	(965)	(536)	(1.016)	(436)
Costi per il personale	(596)		(411)	
Altri costi operativi	(296)		(332)	
Ammortamenti e svalutazioni	(345)		(160)	
Accantonamenti a fondi rischi	(20)		(150)	
Risultato operativo	6.192		7.314	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(94)		(155)	
Proventi finanziari	57	11	114	
Oneri finanziari	(2.645)		(2.172)	
Risultato ante imposte	3.510		5.101	
Imposte sul reddito	(292)		(301)	
Utile d'esercizio	3.218		4.800	
di cui				
Utile d'esercizio attribuibile al gruppo	2.802		3.041	
Utile d'esercizio attribuibile a terzi	416		1.759	

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)

30.06.2023 31.12.2022

GESTIONE OPERATIVA		
Risultato d'esercizio	3.218	8.157
Ammortamento, accantonamenti e svalutazioni	365	722
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	152	(6.809)
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	(5.734)	(1.887)
Proventi/(oneri) derivanti da crediti finanziari	(2.145)	(1.675)
Altre variazioni non monetarie	40	(359)
Variazione imposte differite/anticipate	679	(1.742)
Variazione del capitale circolante	967	20.070
- Variazione del portafoglio immobiliare	4.846	374
- Variazione dei crediti finanziari	1.756	9.874
- Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	(598)	1.879
- Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	(5.036)	7.943
Cash Flow dall'attività operativa	(2.459)	16.478
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(4)	7
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(1.016)	(240)
Investimenti in crediti finanziari	0	(7.453)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(9.125)	(11.944)
Investimenti in partecipazioni e titoli	184	(8.450)
Cash Flow dall'attività di investimento	(9.961)	(28.081)
Variazione Prestiti Obbligazionari	2.690	417
Nuovi finanziamenti bancari	6.364	15.354
Emissioni di titoli	0	(11.041)
Dividendi distribuiti	(1.145)	(1.043)
Altre variazioni	(85)	3.347
Cash Flow dall'attività di finanziamento	7.824	7.035
		-
Flusso di cassa netto d'esercizio	(4.595)	(4.568)
Disponibilità liquide nette iniziali	7.666	12.234
Disponibilità liquide nette finali	3.071	7.666

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30.06.2023	31.12.2022
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	3.071	7.666
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.071	7.666
Crediti finanziari correnti (*)	12.424	12.596
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	3.206	3.926
Totale attività finanziarie correnti	15.630	16.522
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-8.508	0
Debiti v/Banche (***)	-13.271	-13.005
Altri debiti finanziari correnti (****)	-3.486	-4.446
Totale passività finanziarie correnti	-25.265	-17.451
Posizione finanziaria corrente netta	-6.564	6.737
Crediti finanziari non correnti (*)	4.123	3.752
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	4.124	3.753
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-32.658	-38.628
Debiti v/Banche (***)	-16.788	-10.691
Altri debiti finanziari non correnti (****)	-2.951	-479
Passività finanziarie non correnti	-52.397	-49.797
Posizione finanziaria netta (*****)	-54.837	-39.307

(*) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti non performing acquistati da controparti terze.

(**) Trattasi di strumenti finanziari Abitare Smart sottoscritti in passato, quote del fondo BGS Opportunity Fund I, quote di fondi mobiliari, titoli obbligazionari, note di cartolarizzazione e una polizza unit linked

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

(****) Trattasi prevalentemente di passività finanziarie connesse alla contabilizzazione IFRS16 e a debiti contratti verso controparti terze

(*****) 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".