BORGOSESIA

Company Presentation

Milano, 2024

Executive Summary

01 GOVERNANCE

/ Chi siamo
/ Struttura del Gruppo e Attività di Investimento
/ Organigramma
/ Organi Sociali
/ Key Management

02 BUSINESS MODEL

/ Mercato di riferimento
/ Punti di forza e impatto sociale
/ Processo di Investimento
/ Cartolarizzazione

03 TRACK RECORD

/ Key Highlights
/ Best and worst

04 PORTFOLIO

/ Operazioni in portafoglio
/ Operazioni in fase di valorizzazione

05 STRATEGIE ED ECONOMICS

/ Principali metriche operative e finanziarie
/ Principali dati economico-patrimoniali
/ Posizionamento come Alternative Asset Manager
/ Obiettivo per il futuro

BORGOSESIA

01 GOVERNANCE

Chi siamo

Borgosesia, quotata sul mercato **Euronext Milan (EXM)** di Borsa Italiana, nasce nel **1873** nel settore tessile e laniero. Dell'originaria vocazione ha mantenuto lo spirito di valore per azionisti, dipendenti, collaboratori ed investitori, ma dal 2016 si è distinta per le sue caratteristiche di gestore attivo in **alternative asset.**

All'interno del mondo degli investimenti in assets alternativi Borgosesia è particolarmente attiva nella selezione di asset class con contenuti real estate sui quali sia evidente il potenziale di estrazione di valore. Borgosesia possiede all'interno del Gruppo un mix di competenze nell'ambito finanziario, legale e immobiliare con un track record di consolidato successo nell'acquisto di **crediti deteriorati** e nello sviluppo di progetti immobiliari, da completare o rivitalizzare - prevalentemente a destinazione residenziale - ubicati in grossi centri urbani e turistici.

La filosofia di investimento è estremamente selettiva, con orizzonti temporali relativamente brevi di ritorno sul capitale.

Oggi l'attuale **assetto azionario** della società riflette la presenza di qualificati operatori del mercato finanziario.

24.685% Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A.
19.998% Sofia Holding S.r.l.
5% Carlo Tassara S.p.A.
5% Demi5 S.r.l.
45.317% Flottante

Vision e Mission del Gruppo

La nostra **Vision** è quella di perseguire una filosofia di investimento finalizzata al **recupero del valore** e di quella **ricchezza** che può essere generata anche nelle situazioni aziendali più critiche.

La nostra **Mission** consiste nel creare o estrarre **valore** nelle situazioni di crisi aziendali (cosiddette *special situations*, ovvero intervenire in situazioni di concordato preventivo, amministrazione straordinaria o fallimento), laddove sia possibile identificare e realizzare interessanti **opportunità di investimento**.

Struttura del Gruppo e Attività di Investimento

Borgosesia opera come Alternative Asset Manager selezionando singole opportunità di investimento con evidente potenziale di estrazione di valore. Dispone al proprio interno di tutte le competenze tecniche e finanziarie per poter effettuare uno scrutinio completo del profilo rischio-rendimento di ogni operazione. Le attività di investimento in ambito real estate sono finalizzate a reimmettere sul mercato, opportunamente riqualificati, immobili abbandonati o non utilizzabili.
Sono operazioni che aggiungono valore al territorio, sanificando situazioni di degrado e arricchendo la comunità urbana nel suo complesso con evidente impatto sociale.

BGS ALTERNATIVE

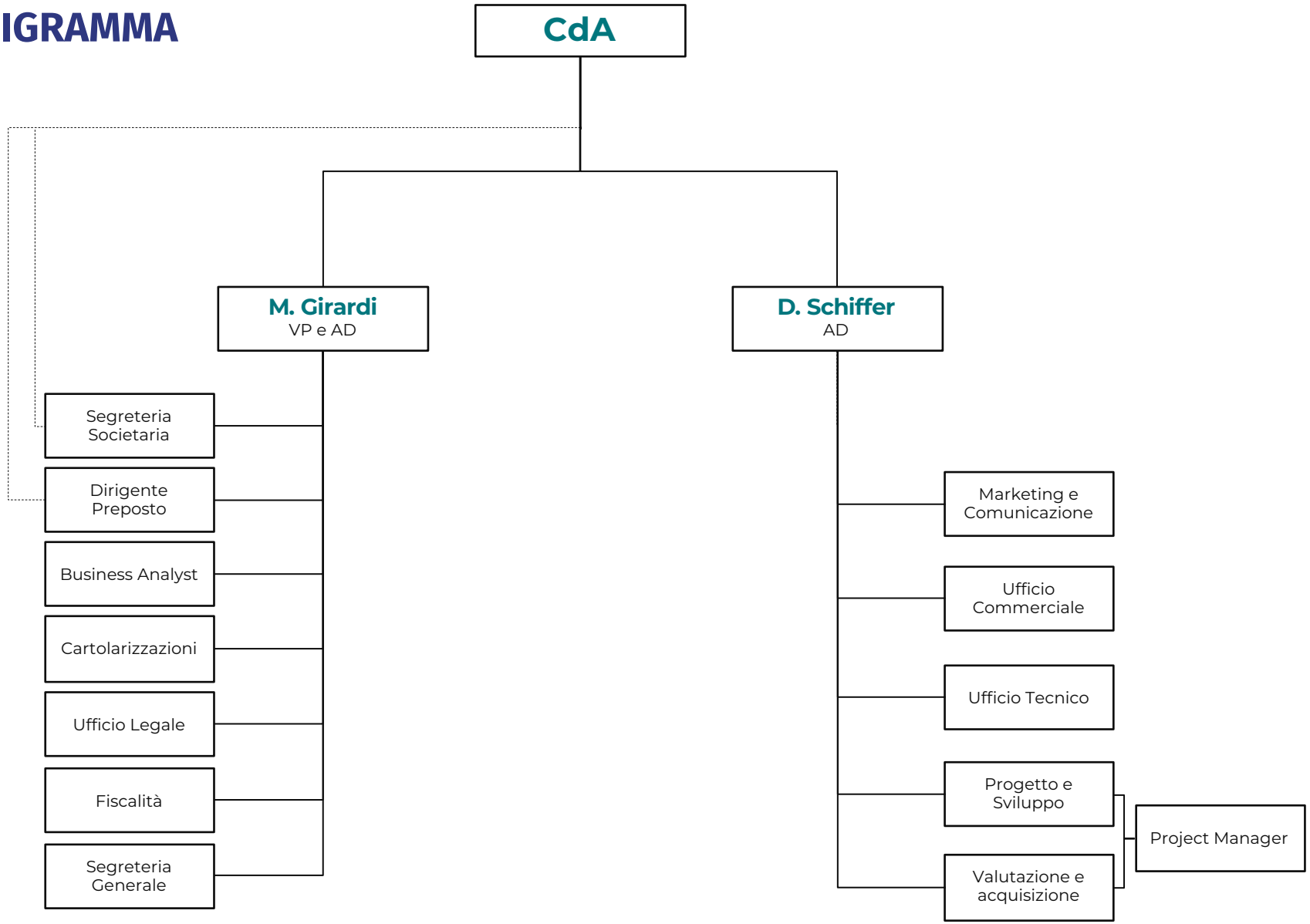
La divisione Borgosesia Alternative governa tutte le attività connesse all'acquisto e alla gestione di crediti non performing di interesse per il gruppo. Dà inoltre corso allo sviluppo di investimenti mobiliari con focus sulle c.d. "**Distressed Opportunities**" aventi ad obiettivo crediti - fiscali e non - liti pendenti, partecipazioni ed asset industriali a gestione passiva (es. impianti di produzione di energia alternativa, ecc.) in grado di generare ritorni economici interessanti in un breve arco temporale.

BORGO RE

La divisione Borgosesia Real Estate focalizza la propria attività nell'acquisizione di **asset immobiliari**, di norma rivenienti da crediti deteriorati. Si tratta prevalentemente di fabbricati a destinazione residenziale in corso di costruzione situati in grandi centri urbani e in località turistiche di pregio. Utilizzando le competenze imprenditoriali, professionali e finanziarie del management presenti nel Gruppo, la Società gestisce ogni fase del processo: dall'analisi dell'immobile al perfezionamento dell'acquisto, fino all'ultimazione dei lavori e alla fase di vendita.

Il Track Record degli ultimi 5 anni mostra come le operazioni gestite da Borgosesia si siano di norma originate e concluse con soddisfacenti exit value nell'arco di 30/36 mesi

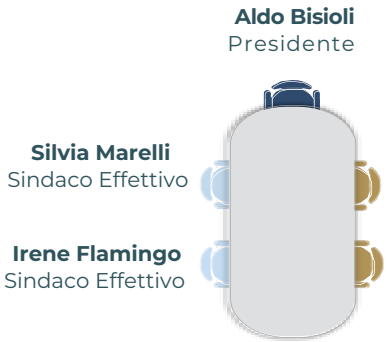
ORGANIGRAMMA



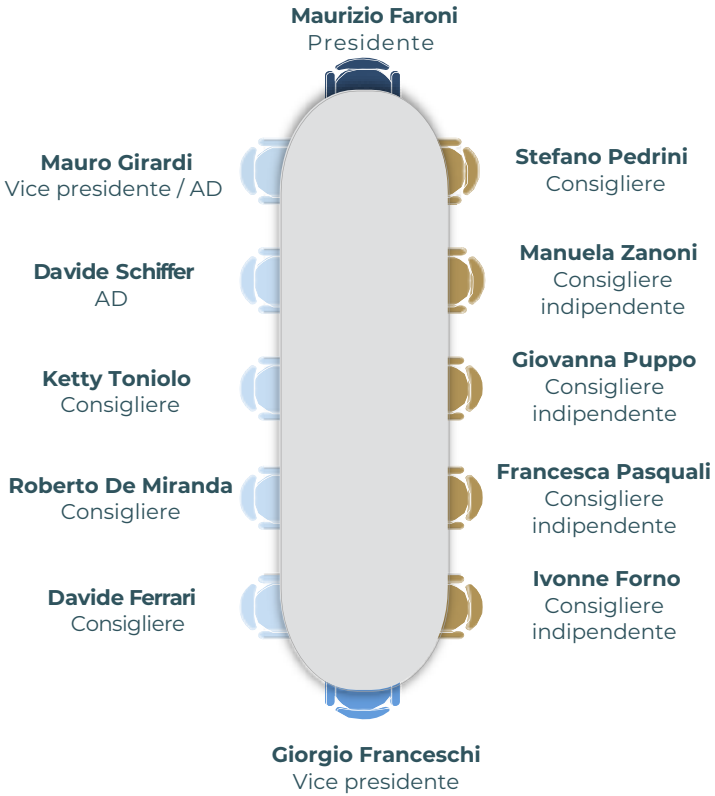
Organi sociali

Finanza, giurisprudenza, industria ed economia d'impresa: i manager e i componenti del CdA di Borgosesia SpA, grazie alle loro competenze interdisciplinari, ai diversi percorsi di esperienza e ai molteplici ambiti di specializzazione, sono il punto di forza della nostra organizzazione, in ogni fase del processo di creazione del valore.

Collegio Sindacale



Membri del CdA



Comitato Esecutivo

Key Management

Mauro Girardi

AMMINISTRATORE DELEGATO

Da oltre 30 anni svolge consulenza in pianificazione societaria e fiscale, nazionale ed internazionale. Esperto in materia di ristrutturazione aziendale, consulenza di direzione e di strategia con particolare riguardo al sistema di pianificazione strategica e di business intelligence per le aziende.

Opera nel campo delle procedure concorsuali sia in qualità di consulente di società debitrici che di ideatore e gestore di interventi di turnaround che, infine, di Curatore e Commissario Giudiziale.

Davide Schiffer

AMMINISTRATORE DELEGATO

Opera nel settore immobiliare dal 2004, in particolare nell'ambito di complesse ristrutturazioni e sviluppi immobiliari residenziali, turistici e commerciali.

Ricopre negli anni diversi ruoli, da project manager a responsabile commerciale e amministratore di società immobiliari.
Nei ruoli ricoperti, ha sviluppato e portato a termine più di 30 progetti immobiliari complessi per un totale di circa 800 appartamenti costruiti e venduti oltre a strutture nel settore turistico e "leisure".

Dal 2019 è Amministratore Delegato di Borgosesia Spa, Presidente del Consiglio di Amministrazione di BGS Club Spac SpA, Amministratore Unico di Borgosesia Real Estate Srl e di altre società immobiliari del Gruppo Borgosesia.

Società di revisione

L'incarico è stato conferito dall'Assemblea del 7 aprile 2020 per gli esercizi dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2027 a Deloitte & Touche S.p.A.

BORGOSESIA

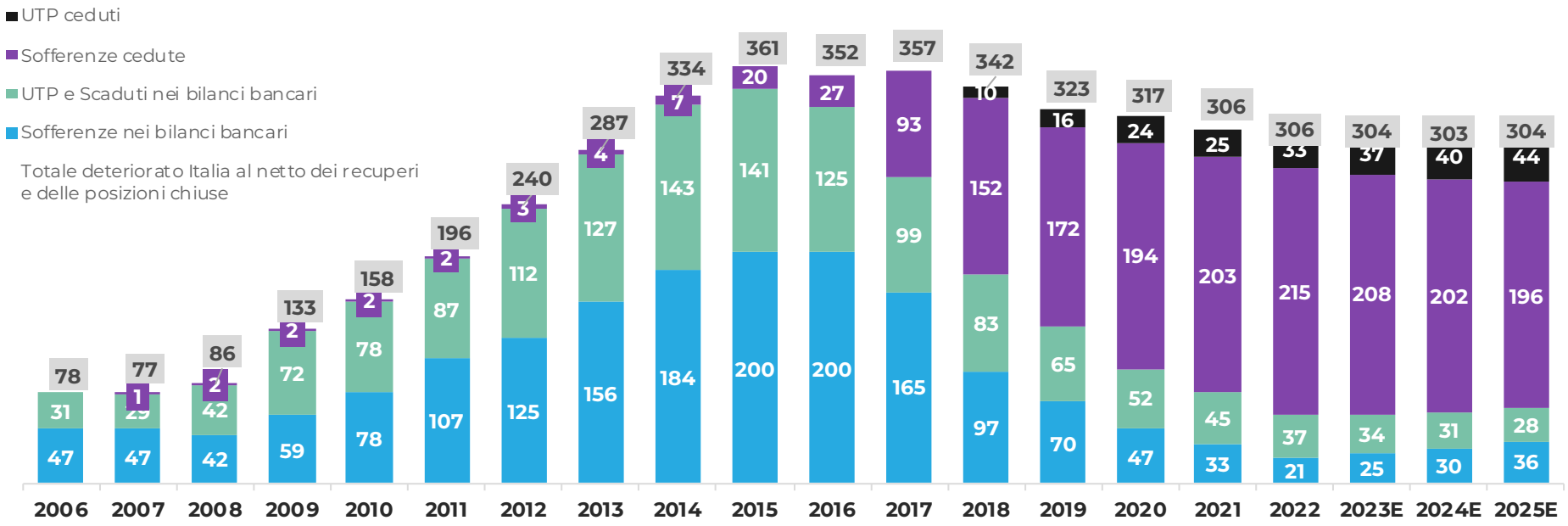
02 BUSINESS MODEL

Mercato di riferimento

Ancorché la politica adottata dal **Gruppo Borgosesia** miri a premiare interventi tesi a valorizzare la componente immobiliare posta direttamente o indirettamente a garanzia dei crediti acquisiti, il bacino di riferimento dei singoli investimenti è comunque rappresentato dallo stock di crediti non performing.

Al fine di fornire un dimensionamento di tale mercato, la tabella sotto riportata pone in evidenza come, nonostante i vari interventi governativi e gli sforzi posti essere dal sistema bancario e da quello finanziario in genere, la massa dei crediti problematici continui a mantenersi su livelli superiori ai 300 miliardi e con una tendenza alla crescita nei prossimi anni. Circostanza, questa che certamente permetterà di agevolare le attività di scouting al servizio dell'operazione:

STIMA AMMONTARE DEGLI NPE IN ITALIA (RESIDENTI E NON RESIDENTI NEI BILANCI BANCARI + PORTAFOGLI CEDUTI AL NETTO DEI RECUPERI E DELLE POSIZIONI CHIUSE) – MLD€



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Variazione annua %	-1%	12%	55%	19%	24%	22%	20%	16%	8%	-2%	1%	-4%	-6%	-2%	-3%	0%	-1%	0%	0%	

FONTE: rielaborazione dati da Stime interne Ufficio Studi di Banca Ifis da Npl Market Database di Banca Ifis, Banca d'Italia e Unirec.

NOTE: Dati normalizzati. Da gennaio 2021 è vigente la nuova definizione di default armonizzata a livello europeo. I dati comprendono le operazioni con la totale clientela di soggetti residenti e non residenti, esclusi i rapporti interbancari.

Mercato di riferimento

Il contesto competitivo in cui opera Borgosesia abbraccia due categorie distinte di soggetti

OPERATORI DELL'INDUSTRIA DEI CREDITI DETERIORATI

Originator

Principali banche e istituzioni finanziarie operanti in Italia

Mercato primario

Cessione diretta da parte dell'Originator

Fondi/intermediari specializzati di grandi dimensioni, che adottano modelli statistici di pricing e gestione massiva.

Mercato secondario

Acquisizione selettiva di posizioni e lavorazione del sottostante

Soggetti vari a operano come master, special servicer e altri strumenti come il factoring in prededuzione, a seconda della tipologia di sottostante e competenze.

OPERATORI SPECIALIZZATI NELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Borgosesia è in grado di **estrarre valore** in **2 principali fasi**, di cui la prima appartenente alla filiera di **gestione dei crediti deteriorati** (i.e. acquisto di posizioni single name a sconto), e la seconda relativa a **competenze puramente immobiliari** (i.e. estrazione di valore attraverso la lavorazione del sottostante immobiliare).

Borgosesia si colloca quindi in un segmento di mercato specifico, ovvero quello che ha ad oggetto **esposizioni/progetti immobiliari di dimensione medio-piccola** (€5M - €30M). Tale segmento, storicamente trascurato da soggetti istituzionali e operatori professionali della gestione, è stato di recente interessato da un progressivo ingresso di controparti professionali.

Punti di forza e impatto sociale

Esperienza e Track Record consolidati

Esperienza consolidata nel mercato di riferimento, che prevede un **approccio selettivo all'acquisto del credito** e una **rinegoziazione preventiva con il debitore**: questo comporta la possibilità di realizzare un margine doppio in tempi relativamente brevi derivanti: (i) dall'acquisto a **sconto** e (ii) dalla **valorizzazione in house** del sottostante immobiliare ripossessato.

DNA immobiliare come vantaggio competitivo

Borgosesia si distingue nel mercato per la sua abilità nel gestire **posizioni *single name*** anche complesse, in particolare con sottostanti immobiliari la cui fase di costruzione è stata interrotta. Opera in un segmento di mercato che richiede **competenze specifiche** e difficilmente scalabili.

Portafoglio di qualità

Portafoglio ben **diversificato** in primarie città del nord e centro Italia, con particolare attenzione alla localizzazione dell'asset all'interno del tessuto urbano.

Valore aggiunto per investitori

Ottenere un rendimento in un tempo ragionevolmente contenuto e con un rischio controllato.

Valore aggiunto per l'utilizzatore finale

Soddisfare un'esigenza immobiliare a condizioni vantaggiose.

AMBIENTALE

Riqualificando il singolo asset si genera valore per il territorio nel suo complesso.

UMANO

La situazione debitoria viene risolta extragiudizialmente e talvolta il debitore partecipa all'utile dell'operazione.

PER LA COMUNITÀ

Attraverso le operazioni si coinvolgono diversi professionisti come imprese di costruzione o esperti del design.

Processo di Investimento

L'attività di ricerca di opportunità di investimento, oltre che la gestione delle relazioni professionali e dei rapporti con le varie fonti di origination.

L'insieme delle attività che, una volta deliberato l'investimento, vengono intraprese al fine del suo perfezionamento e che si traducono nell'avvio di specifiche negoziazioni con le diverse controparti che, a seconda dei casi, possono essere procedure concorsuali, gli stessi debitori, i creditori.

Laddove la fase di acquisto e financing si sia conclusa con l'acquisto di uno o più crediti assistiti da ipoteca sull'immobile "obiettivo", è l'operatività attraverso la quale si procede all'estrazione dello stesso dal patrimonio del debitore.

Si identifica nell'approntamento del progetto edilizio o nella sua modifica, ove utile e possibile, nell'acquisizione o nella modifica dei titoli edificatori, nell'avvio dei lavori di costruzione o nella loro ultimazione. Completato l'intervento edilizio, si procede poi con la vendita delle unità immobiliari realizzate.

CARTOLARIZZAZIONE

Sono diversi gli strumenti attraverso i quali operiamo nel business dei non performing loans e più in generale delle special situations: fondi di investimento, Club Deal/SPV e cartolarizzazione.

Borgosesia ha scelto come strumento principale con il quale operare lo strumento del veicolo di cartolarizzazione, in quanto garantisce agli investitori terzi il massimo livello di trasparenza, sicurezza, flessibilità e ottimizzazione fiscale nella ricerca di adeguati ritorni sul capitale investito.

TRASPARENZA E SICUREZZA

L'acquisto del credito dal cedente viene perfezionato da società iscritte in **un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia**, le cosiddette *Special Purpose Vehicle* (SPV), che, a loro volta, finanziano l'emissione di obbligazioni (notes) il cui rendimento e rimborso è esclusivamente legato all'incasso dei crediti acquistati.

FLESSIBILITÀ

Le notes emesse dalla SPV sono suddivise in **classi funzionali** al grado di rischio e rendimento associato.

Note senior: hanno un rendimento fisso e godono di maggior protezione quanto alla corresponsione dei relativi interessi e al rimborso del loro capitale a scadenza.

Mezzanine: hanno un rendimento fisso (maggiore delle senior) e partecipano, nella misura prevista dal regolamento, ai risultati dell'operazione, ma ciò solo una volta estinte le note senior.

Junior: hanno un rendimento totalmente collegato ai risultati dell'operazione, soddisfatto solo una volta estinte le note senior e mezzanine.

OTTIMIZZAZIONE FISCALE

I veicoli di cartolarizzazione assicurano un'**ottimizzazione della fiscalità** sul risultato dell'operazione, in quanto il provento conseguito dalla SPV è esente da imposizione fiscale diretta, risultando soggetto (in capo alle persone fisiche) solo a tassazione fissa e definitiva del 26%.

Cartolarizzazione | Le due tipologie

Lo strumento della cartolarizzazione può nascere da due fonti distinte (entrambe connesse alla legge 130/1999), a cui si collegano due tipologie differenti:

CARTOLARIZZAZIONE CREDITIZIA (7.1)

La cartolarizzazione si realizza mediante la **cessione** (pro-soluto) di **crediti NPL** a titolo oneroso da parte dell'originator alla SPV costituita ad hoc. La SPV, emette quindi titoli cosiddetti *asset backed* securities (ABS) o **Notes** al fine di reperire, mediante collocamento degli stessi sul mercato, le risorse finanziarie necessarie all'acquisto dei crediti.

CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILIARE (7.2)

Ancorché l'art. 7.1 della l. 130/1999 già permettesse, a determinate condizioni, l'acquisto degli immobili posti a garanzia dei crediti NPL acquistati, grazie alla legge di bilancio 2019 è stata introdotta nel nostro ordinamento la **cartolarizzazione** (diretta) **degli immobili**. La cartolarizzazione degli immobili rappresenta un processo di trasferimento di beni immobili a favore di una SPV che rende disponibile i flussi di cassa futuri derivanti dalla vendita degli stessi o dal loro sfruttamento economico.
È riconosciuta la possibilità da parte della stessa SPV di effettuare l'intera operazione, senza dover costituire un altro veicolo con risparmio sia di tempi che di costi. Pertanto, sarà l'SPV ad acquisire gli immobili e, dalla gestione e vendita degli stessi, derivare i proventi da cartolarizzare. Quindi, la SPV:

- **Acquista** l'intero **asset** finanziando l'acquisto con **emissione titoli**
- **Gestisce, valorizza** e **dismette** l'immobile
- **Restituisce il denaro** agli investitori

Cartolarizzazione | Gli operatori coinvolti

ARRANGER

Soggetto che **promuove** l'intera operazione di cartolarizzazione, individua il cedente, **definisce** il prezzo di transazione, **tratta** le condizioni del contratto, **individua** i potenziali investitori e **determina** il budget dell'operazione.

Sostanzialmente **organizza la fase iniziale** d'impostazione e realizzazione dell'operazione.

ORIGINATOR

Soggetto che **cede il portafoglio NPL** da cartolarizzare.

SPV

Soggetto che **acquista** dall'Originator il **portafoglio crediti** e provvede all'emissione delle Notes.

SERVICER

Soggetto, incaricato dalla SPV di **incassare ed amministrare** i crediti acquistati, nonché di **recuperare i crediti** nel caso di inadempimento del debitore (cfr. art. 1, co 3, lett. (c), co. 6 e 6-bis della l. 130/1999) e ciò anche mediante delega a sub-servicer.

BANCA AGENTE

Soggetto presso il quale vengono **aperti**, in nome del SPV, i **conti correnti** sui quali transitano i flussi di cassa che verranno impiegati per pagare interessi e capitale sui titoli emessi.

Cartolarizzazione | Il processo operativo

1

ACQUISTO

La SPV acquista il portafoglio di immobili o beni mobili registrati

La SPV acquista uno o più asset da uno o più soggetti grazie al finanziamento di investitori istituzionali e qualificati. Gli asset sono individuati da un promotore (Arranger) che studia, valuta e promuove l'iniziativa.

2

GESTIONE

La SPV incarica l'Asset Manager e gli altri Agenti

La SPV incarica un Master ed un Corporate Servicer e gli altri Agenti necessari. La SPV inoltre incarica, su indicazione dell'investitore e/o promotore, un Asset Manager.

3

EMISSIONE

La SPV emette titoli

La SPV emette i Titoli (Notes) a favore degli investitori.
Le Note possono essere suddivise in più classi.

4

DISTRIBUZIONE

La SPV distribuisce proventi periodici agli investitori

La SPV distribuisce periodicamente i proventi derivanti dalla gestione e dall'alienazione degli immobili, secondo uno schema condiviso che tiene conto delle classi dei titoli.

5

RIMBORSO

La SPV rimborsa il capitale agli investitori

La SPV, raggiunta la data di chiusura dell'iniziativa, avrà rimborsato agli investitori la quota capitale investita e gli interessi maturati.

BORGOSESIA

03 TRACK RECORD

Key Highlights

Negli ultimi anni, nonostante un contesto macroeconomico sfidante, Borgosesia ha conseguito performance di rilievo.

Di seguito riportiamo i principali KPI relativi alle quattro migliori e peggiori operazioni di investimento realizzate nell'ultimo quinquennio, con particolare riferimento al Tasso Interno di Rendimento (TIR).

Disinvestimenti 2019-2023	Best 4	Worst 4
Capitale investito iniziale	16,5M	8,5M
Capex realizzate	10,1M	11,6M
Ricavi realizzati	50,8M	26,6M
TIR medio ponderato	33,23%	18,38%
ROI medio ponderato (1)	71,59%	71,55%
Durata media ponderata	31,40 mesi	32,08 mesi
Default rate	0%	0%

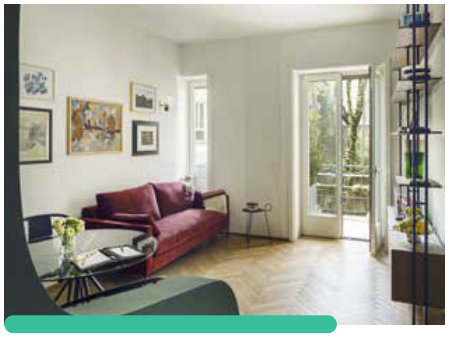
(1) ROI calcolato sull'investimento iniziale

Track Record

BEST

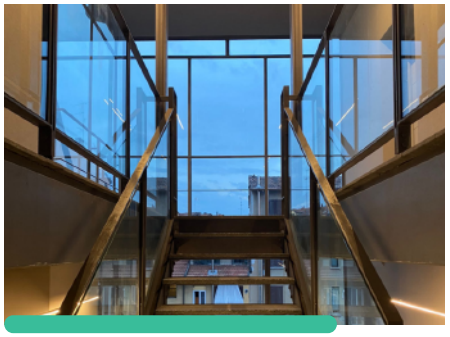
Green Opificio (2016)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€19,1M
Leva	€5M	**ROI**	114%
Investimento	€3,5M	**Data exit**	Dic 2018



Five Arts (2019)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€2,3M
Leva	€0,9M	**ROI**	43%
Investimento	€1,8M	**TIR**	43%
Capex	€0,6M	**Data exit**	Mar 2021



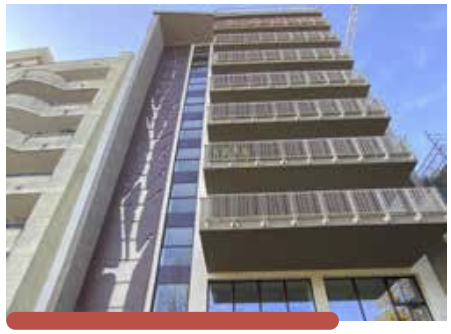
TST Building (2021)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€14,2M
Leva	€2,8M	**ROI**	37%
Investimento	€8,6M	**TIR**	25%
Capex	€2,5M	**Data exit**	95% compl.

Recanati (2020)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€15,2M
Leva	€7,5M	**ROI**	122%
Investimento	€3,5M	**TIR**	52%
Capex	€7M	**Data exit**	Dic 2023

WORST

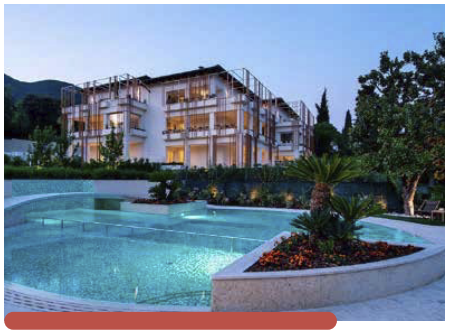


Urban Flat (2017)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€8,4M
Leva	€2,6M	**ROI**	67,2%
Investimento	€2,3M	**TIR**	15%
Capex	€4,5M	**Data exit**	Gen 2020

IsLoft (2020)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€3M
Leva	n.d.	**ROI**	50%
Investimento	€1,8M	**TIR**	13%
Capex	€0,3M	**Data exit**	Mag 2024



Green Villas (2019)

Ubicazione	G. Riviera	**Exit**	€6,4M
Leva	€1,35M	**ROI**	62%.
Investimento	€1,9M	**TIR**	21%
Capex	€2,8M	**Data exit**	Apr 2024

Elle Building (2018)

Ubicazione	Milano	**Exit**	€8,8M
Leva	€2,5M	**ROI**	98%
Investimento	€2,5M	**TIR**	21,27%
Capex	€4M	**Data exit**	Mar 2021

BORGOSESIA

04 PORTAFOGLIO

Portafoglio

All'interno del settore della finanza, Borgosesia si distingue e caratterizza per la sua peculiare **duplice natura finanziaria e di real estate**.

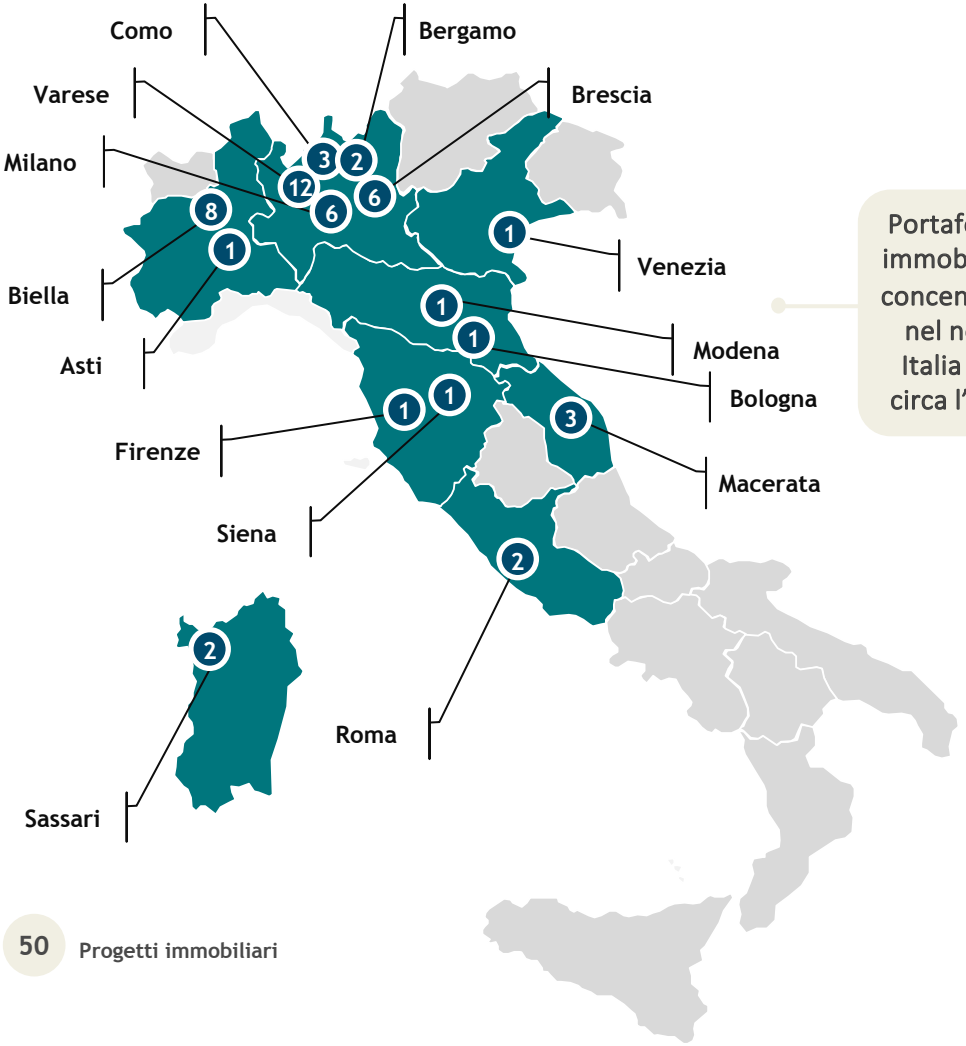
Conseguenza di tale duplice natura è che Borgosesia riesce ad **estrarre valore** sia sul versante finanziario, tramite la gestione dei crediti deteriorati, sia su quello real estate, grazie alle competenze puramente immobiliari.

Infatti, coerentemente con il profilo di **Alternative Asset Manager** del gruppo, il portafoglio di Borgosesia è costituito anche da esposizioni finanziarie collateralizzate.

La divisione **Borgosesia Real Estate** gestisce un portafoglio diversificato con un focus strategico sul mercato immobiliare di Milano e dei principali centri urbani. Gli asset immobiliari sono classificati principalmente in due categorie: **Sviluppo** e **Locazione**.

Il portafoglio include inoltre partecipazioni di minoranza, che non rientrano tra gli Asset Under Management (AUM) e rappresentano investimenti basati prevalentemente su criteri di ottimizzazione finanziaria.

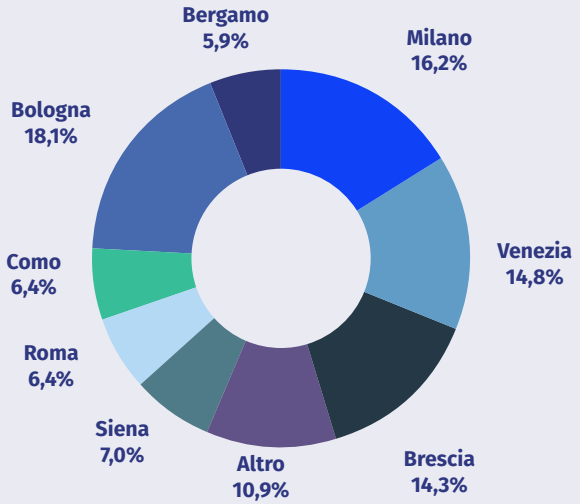
Operazioni in Portafoglio

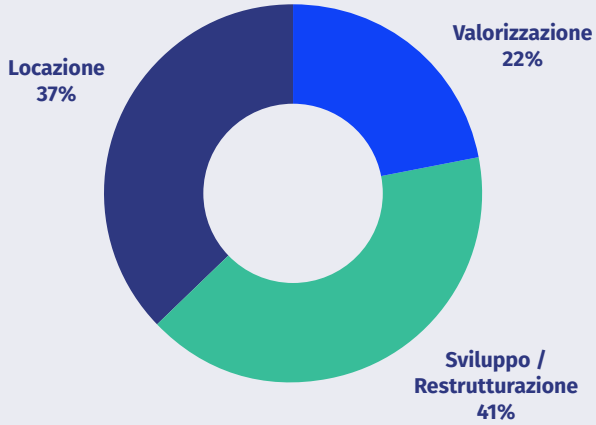


Portafoglio immobiliare concentrato nel nord Italia per circa l'80%

50 Progetti immobiliari

Suddivisione del Portafoglio Q2 2024





Totale Investimenti immobiliari e iniziative immobiliari riportate a bilancio al 30/06/2024:

€144,1mln

Alcune delle operazioni in fase di valorizzazione

La Colombera Golf Club / Franciacorta, Castrezzato (Bs)

Il progetto prevede oltre al rilancio del campo da golf, un restyling dell'esistente complesso immobiliare che porterà alla realizzazione di circa 100 camere d'albergo, uno spazio congressuale polifuzionale e alcune ville.

Hybrid Tower / Mestre (Ve)

È la torre più alta realizzata in Veneto. Al suo interno sono presenti 38 appartamenti, 5 piani destinati a uffici, 1 ristorante panoramico, un business center e 38 posti auto.

via Mecenate / Milano

L'operazione immobiliare, che si sviluppa su 6 piani per circa 7000 mq, è inserita in un contesto urbano tra i più vivaci del tessuto milanese in termini di trasformazione e investimenti e prevederà la realizzazione di un hotel.

Roma Eur / Roma

L'operazione immobiliare prevede la realizzazione di 10 nuovi ed esclusivi appartamenti, tutti dotati di grandi logge che stringono una relazione con il paesaggio circostante e che rivoluzionano l'idea di living.

Piccolo Vittoriale / Brescia

L'immobile, realizzato negli anni '30 verrà trasformato attraverso un importante restauro conservativo in 2 ville con un progetto autorizzato dal Comune e dalla Soprintendenza.

Pieve di Tremosine / Lago di Garda

Lo sviluppo in fase di completamento prevede la realizzazione 31 unità residenziali a strapiombo sul lago, immerse in un grande parco.

Tenuta di Petriolo / Torrita di Siena (Si)

La tenuta, situata tra la val d'Orcia e la val di Chiana, ospita un edificio settecentesco per complessivi 4.000 mq circondati da 35 ettari di terreno coltivato a vite.

Pensione Bellaria / Gardone Riviera (Bs)

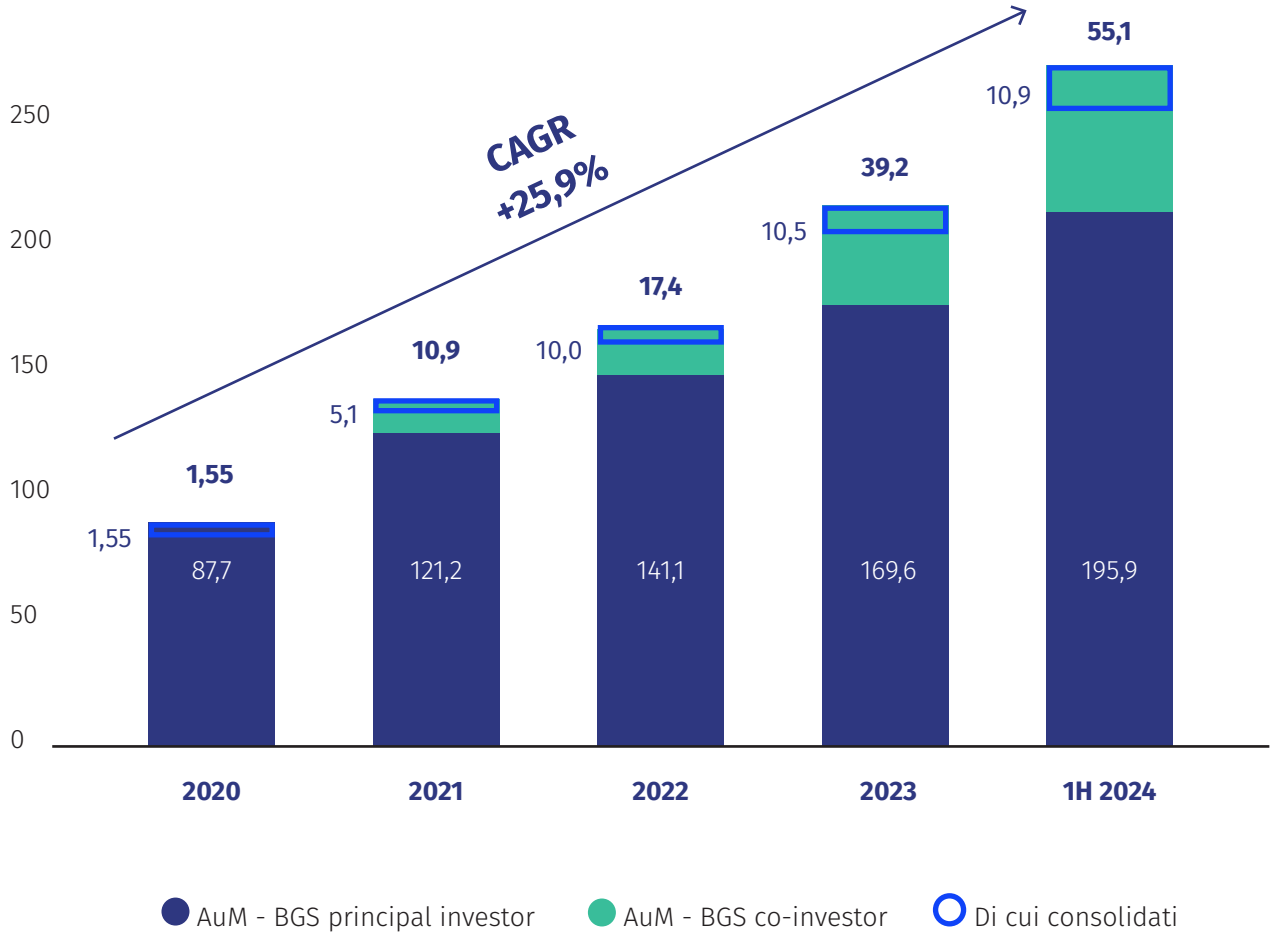
Villa liberty di 4 piani con Torretta e dependance, affacciata sul lago di Garda. L'immobile è localizzato all'interno di un giardino di pertinenza di 4.500 mq ca.

BORGOSESIA

05 STRATEGIE ED ECONOMICS

PRINCIPALI METRICHE OPERATIVE E FINANZIARIE

Andamento AuM Gruppo – Asset Under Management



Per quanto riguarda gli **Asset Under Management (AuM) si** evidenzia l'incremento cumulato delle attività in gestione (CAGR +23,14%), sia per quanto riguarda le operazioni che vedono Borgosesia come **principal investor**, sia quelle che vedono Borgosesia come **co-investor**

PRINCIPALI DATI ECONOMICO-PATRIMONIALI

€'000	2020	2021	2022	2023
Ricavi totali	**11.930**	**12.737**	**33.088**	**16.225**
EBITDA	**6.745**	**11.961**	**12.285**	**10.152**
EBITDA Margin %	56,5%	93,9%	37,1%	62,5%
EBIT	**6.409**	**11.359**	**11.562**	**9.527**
EBIT Margin %	53,7%	89,2%	34,9%	58,7%
Utile netto	**5.036**	**7.868**	**8.157**	**5.638**
Patrimonio netto di gruppo	**31.922**	**40.153**	**50.053**	**53.657**
Patrimonio netto di terzi	**4.709**	**13.049**	**12.930**	**10.703**
AuM	**89.151**	**132.285**	**158.491**	**208.752**
GAV	**89.151**	**126.535**	**151.091**	**180.540**
Posizione Finanziaria Netta	**(36.076)**	**(47.659)**	**(59.581)**	**(89.777)**

Posizionamento come Alternative Asset Manager

Borgosesia nei prossimi anni adotterà un nuovo orientamento operativo e strategico che prevede il posizionamento sempre più ambizioso come **Alternative Asset Manager** con caratteristiche uniche nel panorama degli operatori domestici, grazie alle proprie competenze su special situation e real estate facendo leva sul consolidato track record di mercato.

Nell'arco di Piano è prevista:

Crescita degli AuM legati all'attività di coinvestimento, con un IRR target superiore al 20%.

Raccolta continuativa di risorse da investitori terzi, *family office* ed istituzionali. L'attività di coinvestimento sarà condotta prevalentemente attraverso lo strumento della **cartolarizzazione**, con emissione di note di diverso profilo di rischio. È previsto un **coinvestimento significativo da parte di Borgosesia**.

Selezione accurata di **nuovi target di investimento** facendo leva su molteplici canali di origination costruiti nel tempo.

Obiettivi per il futuro

OneOSix Spa

Borgosesia, previa approvazione da parte di Banca d'Italia, rileverà l'intero capitale di **OneOSix S.p.A.**, intermediario finanziario specializzato nell'acquisto e gestione di crediti deteriorati.

L'operazione si inquadra nell'ambito del programma di potenziamento delle attività alternative e si pone l'obiettivo di accelerare la crescita delle attività di **servizio prestate a investitori terzi**, ampliando la gamma di offerta e beneficiando del network di clientela della società.

L'operazione consente di estendere l'attività di **trading su crediti deteriorati** e la generazione di nuove opportunità di investimento selettivo, incluse eventuali posizioni ancora "attive", nonché di intervenire attivamente nei processi di ristrutturazione finanziaria dei singoli debitori. Si potrà beneficiare, inoltre, della generazione di flussi commissionali e ricavi indipendenti dalle proprie attività dirette di investimento.

Obiettivi di crescita

Nei prossimi esercizi Borgosesia si pone diversi obiettivi di crescita per quanto riguarda i principali **economics** e la raccolta di nuovi finanziamenti.

- Crescere nel mondo delle **cartolarizzazioni** ed aumentare **la raccolta** tramite nuovi comparti di cartolarizzazione
- Crescita double digit degli AuM nel prossimo triennio (2024-2026)

Operazioni Future

Borgosesia punterà principalmente su operazioni capex free con orizzonti temporali di detenzione più brevi e/o senza necessità di significativo impegno industriale. Tali investimenti hanno un potenziale generazione di valore meno elevata in relazione agli interventi di sviluppo, ma anche un profilo di rischio moderato e canoni di locazione.

Al momento Borgosesia sta valutando diverse **opportunità di investimento** in immobili ubicati in posizione strategiche in grossi centri urbani (come Milano) oppure in zone turistiche, come la Valtellina e la Sardegna.

Disclaimer

Scopo del presente documento è quello di offrire ai destinatari dello stesso uno strumento per la valutazione dell'operazione in esso prospettata rappresentandone i contenuti essenziali.

Il documento e le considerazioni in questo riportate devono essere interpretate alla luce delle seguenti considerazioni e limitazioni principali:

- le valutazioni contenute nel documento sono state formulate sulla base delle attuali condizioni economiche e di mercato nonché alla luce dei connessi elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, evidenziando come non possa non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- gli assets oggetto di analisi sono stati considerati in uno scenario di ordinaria operatività e senza quindi tener conto degli effetti discendenti da un loro ipotetico realizzo forzoso;
- del pari, non si è tenuto conto, in quanto oggettivamente non stimabili, degli effetti derivanti dal verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria o non prevedibile;
- le valutazioni contenute nel documento sono state effettuate avuto conto dell'attuale stato e delle prospettive di valorizzazione futura dei singoli asset autonomamente considerati, senza tener conto delle potenziali sinergie o diseconomie derivanti dall'inserimento degli stessi in scenari diversi da quelli ipotizzati;
- il presente documento mira esclusivamente a fornire un'informazione generale e di carattere commerciale circa l'operazione in esso prospettata. Ogni informazione legale circa i titoli emessi nell'ambito della stessa è riportata nel relativo Prospetto Informativo che sarà consegnato ad ogni investitore prima della sottoscrizione.

Si rammenta come la sottoscrizione dei titoli emessi nell'ambito delle operazioni descritte nel presente documento è riservata ad investitori qualificati secondo la normativa tempo per tempo vigente.

BORGOSESIA

Borgosesia SPA
viale Majno, 10 Milano
T +39 02 49785144

info@borgosesiaspa.com
www.borgosesia.com

v 1124.12