



COMUNICATO STAMPA

GRUPPO BORGOSIESIA: il CdA approva i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato riferiti al 31 dicembre 2019.

Patrimonio netto di Gruppo a 26,9 milioni di Euro, in aumento rispetto al patrimonio netto Borgosesia pro forma al 31 dicembre 2018 (pari a 24,2 milioni di Euro);

Utile netto del Gruppo pari a circa 2,7 milioni di Euro (+ 69% rispetto all'utile netto pro forma al 31.12.2018 di 1,6 milioni di Euro).

Volume della produzione - comprensivo dei riallineamenti a *fair value* del portafoglio crediti ed immobiliare - e Margine lordo delle attività operative rispettivamente pari a 14.527 e 7.304 €/mgl (16.206 e 6.269 €/mgl dato pro forma al 31.12.2018);

EBITDA consolidato adjusted pari ad Euro 4.997 (+ 17,6% rispetto a quello pro forma al 31.12.2018)

EBITDA consolidato pari a Euro 4,1 milioni di Euro (+ 6,9% rispetto a quello pro forma al 31.12.2018)

Cash flow consolidato positivo per 4,1 milioni di Euro (+ 3,4 milioni di Euro rispetto al dato pro forma al 31.12.2018)

Utile della capogruppo pari ad Euro 79 migliaia di Euro (perdita al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 366 migliaia di Euro)

Posizione finanziaria netta consolidata negativa per Euro 3,9 mln (posizione finanziaria netta consolidata pro forma al 31.12.2018 negativa per Euro 8 milioni).

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. - holding di partecipazioni quotata sull'MTA - ha approvato all'unanimità dei presenti, i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato chiusi al 31 dicembre 2019, ossia il primo chiuso dopo il perfezionamento della scissione, parziale e proporzionale a favore di Borgosesia SpA del patrimonio di CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito la Scissione).

Principali risultati economici consolidati 2019 del Gruppo Borgosesia.

In dipendenza della Scissione il Gruppo ha focalizzato la propria attività nel campo degli investimenti in assets alternativi - nonché in quello della gestione di questi ultimi per conto di terzi investitori - privilegiando in tale contesto quelli in immobili a destinazione residenziale, in genere non ultimati, acquisiti nell'ambito di *special situation* - e ciò anche attraverso il preliminare rilievo di crediti *non performing* garantiti da ipoteca iscritta su questi - al fine di completarli e rimetterli sul mercato, anche frazionatamente.

In particolare, per quanto attiene ai nuovi investimenti, nel trascorso esercizio il Gruppo, anche attraverso il compendio scisso e sempre nella prospettiva di

successivamente rilevare le attività immobiliari gravate da ipoteche iscritte a garanzia di questi, si è reso acquirente di *single name loans* non performing per un nominale complessivo di Euro 14,7 milioni e ciò verso un corrispettivo di Euro 6,5 milioni.

Sempre nell'esercizio il Gruppo ha concluso con Bravo SpA un accordo (di seguito anche Accordo Bravo), attuato il 23 luglio scorso, finalizzato all'acquisto del controllo di Kronos SpA., società costituita nel corso del 2017 allo scopo di dare attuazione al processo di ristrutturazione finanziaria in passato interessante Borgosesia Spa e ciò in conformità alla Convenzione al tempo stipulata con il ceto bancario. In particolare, l'attuazione di tale accordo ha comportato : (i) la scissione parziale del patrimonio di Nova Edil Srl, società integralmente partecipata da Kronos SpA, in favore della neocostituita Gea Srl, e più precisamente di un portafoglio immobiliare, all'epoca stimato in Euro 8,7 milioni, composto da beni con diversa destinazione ubicati in Lombardia, Piemonte e Sardegna; (ii) la promozione da parte di Kronos SpA di un *buy back* sulle proprie azioni al prezzo unitario di Euro 0,56 e l'adesione allo stesso da parte di Bravo SpA, titolare del 66,308% del relativo capitale sociale, per un controvalore di circa Euro 11,4 milioni; (iii) la cessione a Bravo SpA da parte di Kronos SpA di attività nette per Euro 2,5 milioni oltre alla partecipazione in Nova Edil Srl, una volta divenuta efficace la scissione sopracitata, a fronte di un corrispettivo di Euro 8,9 milioni. All'esito dell'operazione Borgosesia S.p.A. – in dipendenza della sua mancata adesione al piano di *buy back* - è venuta a detenere una partecipazione in Kronos SpA pari al 94,60% e il maggior valore (pro quota) del patrimonio contabile netto di quest'ultima, rispetto a quello di ultima iscrizione della relativa partecipazione, è stato destinato, quanto ad Euro 0,82 milioni, al riallineamento del valore di carico della partecipazione detenuta da Kronos S.p.A. in Gea S.r.l., quanto ad Euro ad Euro 0,28 milioni, a diretta riduzione del valore del portafoglio immobiliare di pertinenza di quest'ultima - sulla base di una nuova perizia commissionata ad esperti indipendenti - e, quanto ad Euro 0,18 milioni, ad integrazione dei fondi rischi rappresentando il residuo importo di Euro 0,47 milioni un maggior *fair value* della partecipazione suddetta portato ad incremento del relativo valore di carico con pari effetto sul conto economico del periodo.

Al fine di offrire poi un'immediata percezione in ordine al risultato consolidato, la tabella sotto riportata mette in evidenza, in chiave prettamente gestionale e con confronto coi dati tratti dal bilancio del Gruppo CdR (proformati), i risultati dell'attività operativa di competenza del Gruppo, della gestione finanziaria nonché il risultato al lordo ed al netto delle imposte

(in €/000)	2019	2018 Pro Forma
Margine lordo delle attività operative ¹	7.304	6.269
Costi operativi ²	-2.307	-2.020
Ebitda adjusted³	4.997	4.249
Ammortamenti e accantonamenti	-181	-218

¹ L'importo comprende fra gli altri la somma algebrica dei componenti reddituali, anche di natura più propriamente finanziaria, comunque connessi al processo di investimento.

² L'importo comprende i costi, anche di natura non ripetitiva, non connessi al processo di investimento, al netto solo di ammortamenti e accantonamenti.

³ L'Ebitda adjusted 2019 è pari all'Ebitda maggiorato in ragione di proventi finanziari ritenuti di carattere operativo.

Margine netto delle attività operative	4.816	4.031
Risultato della gestione finanziaria ⁴	-2.011	-2.191
Ebt	2.805	1.840
Imposte sul reddito	-135	-357
Risultato complessivo di gruppo	2.670	1.483

Alla formazione del risultato concorrono in specie:

- un volume della produzione consolidata di Euro 14.527 migliaia, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari (16.206 €/mgl il dato pro forma al 2018);
- costi operativi consolidati netti per 10.399 €/mgl (11.771 €/mgl il dato Pro forma al 2018);
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi per 1.142 €/mgl (3.014 €/mgl nel 2018);

Il Cash Flow consolidato si attesta a +4,1 €/mln (0,6 €/mln il dato pro forma al 31.12.2018) al pari dell'Ebitda, il quale a fine 2018 si attestava a 4,4 €/mln. sottolineando come tali indicatori risultino scarsamente significativi in relazione all'attività esercitata dal Gruppo a differenza, per quanto attiene all'EBITDA, alla sua versione *adjusted* riportata nella tabella di cui sopra.

Nell'esercizio il Gruppo registra quindi un incremento del Margine lordo delle attività operative e dell'Ebitda Adjusted, rispettivamente pari al 16,5% ed al 17,6% ancorché il primo risenta della svalutazione, per Euro 243 migliaia, della residua partecipazione detenuta in Advance SIM SpA ed il secondo dei costi fissi di struttura comunque sostenuti dalla capogruppo, nell'attesa del perfezionamento della Scissione, e da Borgosesia Gestioni SGR S.p.A., nella prospettiva di dare concreto avvio all'attività di gestione collettiva del risparmio, complessivamente stimabili in circa Euro 400 migliaia.

Capogruppo

Borgosesia S.p.A., che nel periodo è risultata scarsamente operativa nell'attesa di perfezionare l'integrazione delle attività della ex controllante, evidenzia nel periodo un risultato utile di 79 €/mgl precisandosi come lo stesso sia esposto al netto dell'importo di 1.774 €/mgl affluito - sulla base di una puntuale quanto prudente interpretazione degli applicabili principi contabili di riferimento ed al netto del relativo carico fiscale - direttamente al patrimonio netto e coincidente col risultato maturato dal compendio scisso nel trascorso esercizio.

⁴ L'importo non comprende oneri o proventi finanziari connessi al processo di investimento e come tali già ricompresi nel Margine lordo delle attività operative.

Area di consolidamento

Il bilancio consolidato include, oltre al bilancio di Borgosesia SpA, società capogruppo, i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente e riflette la valutazione col metodo del patrimonio netto delle società collegate, il cui elenco è di seguito riportato:

SOCIETA' CONTROLLATE E CONSOLIDATE CON IL METODO DELL'INTEGRAZIONE GLOBALE

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PART. SUL CAPITALE SOCIALE
BGS REC S.R.L.	ITALIA	55.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
TOKOS SCF S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
FIGERBIELLA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSIESIA SPA	100
CDR SECURITIES S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
NON PERFORMING ASSETS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
CDR FUNDING S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
CDR FUNDING 2 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	ITALIA	1.000.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
DIMORE EVOLUTE S.R.L.	ITALIA	3.752.026	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	100
DIMORE EVOLUTE CERTOSA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	100
ELLE BUILDING S.R.L.	ITALIA	11.734	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	85,22
KRONOS S.P.A.	ITALIA	110.000	€	BORGOSIESIA SPA	94,60
GEA S.R.L.	ITALIA	74.070	€	KRONOS S.P.A.	100

PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PATRIMONIO NETTO

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PART. SUL CAPITALE SOCIALE
BORGOSIESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA	50
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE	35

Prestiti obbligazionari

Alla chiusura dell'esercizio Borgosesia S.p.A. risulta avere in essere i seguenti prestiti obbligazionari:

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
POC 2015-2021	6%	IT0005124653	4.950.000	26/10/2021
POC 2016-2022	5%	IT0005224909	4.950.000	21/12/2022
NPL Italian Opportunities 2016-2021	4%	IT0005224917	1.455.000	21/12/2021
NPL Global 2017-2022	5%	IT0005277360	7.000.000	07/08/2022
Jumbo 2018-2024	6,25%	IT0005347171	6.089.000 ⁵	08/06/2024

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto che alla formazione del risultato di esercizio concorrono, in misura eccedente lo stesso, i proventi derivanti dalla valutazione al fair value di talune partecipazioni, ha deliberato di destinare lo stesso come segue:

per il 5% pari a Euro 4 migliaia, a riserva legale;

per il residuo pari a Euro 75 migliaia, a riserva indisponibile.

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 **9 gennaio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA, nella prima seduta tenutasi dopo il perfezionamento della Scissione ha dato avvio al piano industriale 2022 che, tra l'altro, prevede: a) L'acquisto, per 24 milioni, di nuovi assets, prevalentemente immobiliari, destinati ad una successiva valorizzazione attraverso ulteriori investimenti nonché interventi di completamento di quelli già in portafoglio per 9,4 milioni; b) Lo smobilizzo di investimenti già realizzati, o che lo saranno nell'arco di piano, per 64 milioni; c) Il conseguimento, nell'ultimo anno, di un margine lordo delle attività operative di 8,9 milioni, di un Ebitda e di un Ebt compresi, rispettivamente, fra 6,6 e 7,3 milioni e fra 5,3 e 6,1 milioni. La strategia a tal fine messa a punto prevede di concentrare l'operatività del Gruppo Borgosesia non solo nell'investimento in assets non performing ed alternativi in genere - immobiliari e non - ma anche nella loro gestione per conto di terzi investitori dando a tal fine impulso, tra le altre, alle attività di Borgosesia Gestioni SGR S.p.A. - non escludendo peraltro l'ingresso nel capitale di tale società, al fine di accelerarne il processo di sviluppo, di partner strategici - di cartolarizzazione e di direct equity, queste ultime destinate a creare un diretto collegamento, nell'ambito di veicoli societari dedicati, tra uno o più investitori e singoli assets target.
- ✳ Nella stessa seduta il Cda ha deliberato: (i) di dar corso ad un processo di riassetto della struttura societaria riferendo il controllo di tutti gli investimenti

⁵ di cui Euro 4.294.000 emessi nell'anno

nel settore immobiliare a Cdr Recovery RE (che assumerà la denominazione di Borgosesia Real Estate) e dei restanti, oltre che delle singole "società prodotto" (fiduciaria, SGR, "veicolo130" ecc.) a Non Performing Asset (che, a sua volta, assumerà la denominazione di Borgosesia Alternative); (ii) di dare corso, nell'ambito delle attività di direct equity sopra richiamate, alla costituzione di BGS Club Spac, prima "multi spac" dedicata agli investimenti alternativi in special situation; (iii) di istituire il comitato "nomine e remunerazioni" in persona delle Avvocatesse Nicla Picchi Emanuela Bay nonché quello "investimenti" in persona dei consiglieri Andrea Zanelli, Davide Schiffer e Mauro Girardi; (iv) di avanzare alle competenti autorità, in qualità di "assuntore" e nell'ambito dell'attività di investimento in assets alternativi di natura mobiliare, una proposta di concordato liquidatorio, ai sensi dell'articolo 93 del Testo Unico Bancario, avente ad oggetto Advance SIM; (v) l'apertura per un importo massimo di euro 2,5 milioni, del Terzo Periodo di sottoscrizione del prestito obbligazionario denominato "JUMBO 2018-2024 6,25%", Codice ISIN IT0005347171 sottoscritte alla data della presente Relazione per Euro 1.740.000.

- ✳ in data **20 gennaio** Borgosesia SpA ha raggiunto un accordo per il rilievo da un terzo di una litigation del valore massimo di 6,1 mln. avente ad oggetto la causa di opposizione al provvedimento di esclusione di questo dallo stato passivo di Advance SIM. Lo stesso, propedeutico alla proposizione della relativa proposta di concordato, prevede l'acquisto dalla controparte, in più riprese, di un portafoglio titoli di massimi circa 5,5 milioni di valore nominale e ciò a fronte di un corrispettivo di massimi circa 3,8 milioni. Tale portafoglio risultava comprendere anche obbligazioni convertibili '22 - 5% al tempo emesse da CdR Advance Capital SpA che, in pari data, Borgosesia ha rilevato, per un nominale di 1,1 milioni ed al prezzo unitario di 98,5, disponendone l'annullamento contestuale
- ✳ in data **27 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. ha tra l'altro deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti di risparmio per discutere e deliberare in ordine alla Proposta di conversione delle azioni di risparmio in azioni ordinarie al seguente valore di concambio: 3 azioni ordinarie ogni 2 azioni di risparmio. Considerazioni e definitive valutazioni. Formulazione di eventuali diverse proposte da avanzare alla società. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito di un processo di razionalizzazione della struttura societaria del Gruppo, ha deliberato di avanzare agli azionisti di minoranza di Kronos S.p.A., su base volontaria, una proposta di scambio delle rispettive azioni con quelle ordinarie proprie e ciò sulla base di un rapporto di concambio di 2 azioni Borgosesia ogni 3 azioni Kronos.
- ✳ In data **4 marzo** il Gruppo ha perfezionato attraverso MI.BI. Investimenti Srl – società neo costituita ed integralmente controllata - l'acquisto di un immobile residenziale sito in Milano, all'interno dell'area C, verso un corrispettivo di 1,7 milioni assolto, quanto a 1,5 milioni, mediante compensazione col credito acquistato in precedenza e garantito da ipoteca sull'immobile stesso
- ✳ In data **5 marzo** il Gruppo, attraverso la neocostituita ed integralmente controllata Doria srl, ha perfezionato l'acquisto di un immobile a Roma EUR, da destinarsi ad una successiva valorizzazione residenziale, per un

investimento pari a 4 milioni di euro assolto, quanto ad Euro 3,5 milioni, mediante compensazione con crediti, prevalentemente garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso immobile acquistati in precedenza;

- ✳ In data **7 aprile** l'assemblea degli azionisti di Borgosesia SpA, ha approvato la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale al tempo conferito a Crowe AS S.p.A deliberando contestualmente di affidare lo stesso, per gli esercizi dal 2019 al 2027, a Deloitte & Touche S.p.A. Nella medesima seduta l'assemblea ha altresì confermato gli Avvocati Nicla Picchi e Bartolomeo Rampinelli Rota, in precedenza cooptati, nella carica di Consiglieri di Amministrazione;
- ✳ In data **22 aprile** Borgosesia SpA ha concluso un accordo per l'acquisto del 100% di Lake Holding, veicolo di investimento in cui la società già deteneva una partecipazione pari al 5% alla quale risultavano collegati una serie di diritti tra cui quello di beneficiare del 51% degli utili e del patrimonio netto di liquidazione. Lake Holding controlla, attraverso società interessate da un processo di turnaround, un portafoglio composto da due aree principali denominate Altolago e Multipla su cui sono previste successive valorizzazioni, alle quali si aggiungono unità immobiliari già edificate che saranno successivamente oggetto di vendita. Nell'ambito della transazione il valore dei suddetti beni immobiliari - stimato da un esperto indipendente intorno a 18 milioni di euro - è stato convenuto in Euro 15 milioni circa. Tenuto conto delle passività gravanti sul "gruppo" Lake Holding ed ancora da estinguersi, l'operazione comporterà per Borgosesia un investimento complessivo pari a 1,6 milioni di euro, parte del quale da assolversi mediante permuta di azioni proprie già detenute da Borgosesia.

Oltre a quelli sopra riportati, certamente l'accadimento più rilevante intervenuto nei primi mesi del corrente esercizio è però dato dalla emergenza sanitaria, legata alla diffusione del cosiddetto coronavirus, che tuttora interessa il mondo intero ed in specie il nostro Paese. Le Autorità nazionali, a fronte di ciò, hanno varato in rapida successione una serie di restrizioni – poggianti in primis sul cosiddetto "distanziamento sociale" – che hanno condotto da ultimo, a far corso dal 10 marzo scorso, al varo del provvedimento, attualmente ancora vigente, di lockdown per tutte le regioni italiane. Tutti i Governi dei vari Paesi, al fine di quantomeno contenere gli effetti economici indotti dalla pandemia, hanno inoltre approvato provvedimenti miranti a fornire i primi sostegni economici a famiglie ed imprese annunciandone di nuovi al fine di sostenere tali azioni e, al contempo, porre le basi, cessata la fase più acuta del contagio, per la fase di rilancio delle economie nazionali. In particolare il nostro Governo ha dato il via, tra gli altri, un primo intervento teso ad assicurare liquidità alle imprese di ogni dimensione la cui dotazione iniziale, confidando in specie nel sostegno comunitario, è destinata ad essere incrementata in futuro. Alla data della presente Relazione, non è peraltro in alcun modo possibile puntualmente stimare gli effetti – né di breve né, soprattutto, di medio periodo – che la situazione in atto genererà sull'economia nazionale e mondiale anche se è certo che questa, almeno per l'anno in corso, innesterà un processo recessivo "trasversale" che, al suo interno, colpirà con maggior forza taluni settori per i quali il distanziamento sociale – ossia l'unica arma oggi in concreto utilizzabile per combattere il virus nell'attesa della messa a punto di un

vaccino – è più difficilmente realizzabile quali i trasporti, il turismo, le attività ricettive, ecc.

I potenziali effetti di questo fenomeno non sono ad oggi determinabili e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di *fair value*, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'andamento della gestione per l'esercizio in corso, prevista in utile sulla base del Business Plan '22, potrà risentire degli effetti portati dall'emergenza sanitaria in atto precedentemente commentata. Al riguardo, fermo restando che ad oggi risultano sospese tanto le attività relative ai cantieri in corso che quelle finalizzate all'avvio dei nuovi, che forti rallentamenti registrano le attività di "estrazione" - ossia di acquisto degli immobili gravati da ipoteca a garanzia di crediti già in portafoglio - nell'ambito di procedure condotte direttamente con i singoli debitori mentre interrotte risultano quelle di carattere giudiziale e che, infine, tutto il personale dipendente, dopo un periodo di "smart working", è stato posto in cassa integrazione, è allo stato estremamente difficile stimare le ricadute indotte sulla Società e sul Gruppo dalla pandemia, tanto in termini economici che finanziari. In via di principio, qualora il *lockdown* dovesse essere allentato - come ad oggi previsto - a far corso dal prossimo 4 maggio, i ritardi accumulati dalle attività produttive potrebbero essere recuperati, anche in maniera significativa, prima della chiusura del semestre così come contenuti potrebbero risultare gli effetti prodotti sulle attività di investimento - storicamente concentrate negli ultimi mesi del semestre - posto che il management, pur con intuibili limitazioni, non ha mai di fatto interrotto il processo di loro selezione. Maggiori incertezze riguardano invece il processo di dismissione programmato e ciò non tanto in funzione dell'inattività connessa al "blocco" quanto di quella che potrà essere la reazione del mercato alla "ripresa". A ragione di ciò, dovendo mettere in conto comunque un rallentamento dei flussi finanziari in entrata, il management ha avviato una attività di ricerca, in via cautelativa, di risorse aggiuntive che, qualora non necessitanti a tal scopo, potranno essere indirizzate, verificandosene le condizioni, verso nuovi investimenti, anche in misura maggiore rispetto a quella prevista nel piano industriale '22, e ciò al fine di cogliere le nuove opportunità che dovessero essere offerte dal mercato.

Convoca dell'assemblea

Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti per deliberare in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio - oltre che sulla rideterminazione degli emolumenti spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione e sull'autorizzazione a questo al compimento di atti di disposizione su azioni proprie ex articolo 2357-ter del Codice Civile - per il giorno 8 giugno 2020, ed occorrendo in seconda per il 9 giugno 2020.

Si evidenzia inoltre come i dati del bilancio della Società e del Gruppo siano tutt'ora in corso di verifica da parte della società di revisione Deloitte & Touche SpA la cui attività non ha evidenziato ad oggi criticità.



ULTERIORI INFORMAZIONI DIFFUSE AI SENSI DELL'ART. 114 DEL D.LGS 58/1998 ("TUF")
RICHIESTE DA CONSOB

Di seguito vengono fornite le ulteriori informazioni richieste da Consob con comunicazione prot. 0082283/17 del 23/06/2017.

In via preliminare ed al fine di agevolare l'esame delle tabelle di seguito riportate, giova qui sottolineare come nel corso del 2017 la Società ed il Gruppo siano stati interessati da un rilevante processo di ristrutturazione che ha inciso profondamente sulla relativa struttura patrimoniale. In particolare, attraverso il Conferimento (ossia il conferimento di un ramo aziendale a favore di Kronos SpA) e la successiva OPS (ossia l'Offerta Pubblica di scambio fra azioni Kronos SpA ed azioni, ordinarie e di risparmio, della Società in dipendenza della quale quest'ultima ha trasferito agli aderenti il controllo sulla conferitaria) la maggior parte delle attività e delle passività sono fuoriuscite dal Gruppo. Con specifico riferimento alle passività accollate in forza del Conferimento, gli effetti da questo al tempo prodotti sono di seguito qui descritti:

- i) liberatorio, tanto per le passività in essere nei confronti del Gruppo Bini (intendendosi per tali i Sig.ri Roberto, Gabriele, Giannetto, Gianna e Cristina Bini nonché la Sig.ra Vera Zucchi e le società da questi partecipate e pari ad Euro 7,3 milioni) che per quelle in essere nei confronti delle banche aderenti alla Convenzione sottoscritta sulla base di un Piano attestato ex articolo 67 RD 267/1942 (pari ad Euro 17,6 milioni). In dipendenza di ciò, quindi, il Gruppo risultava essere pienamente liberato dalle passività predette.
- ii) cumulativo – comportante il permanere in capo al Gruppo della relativa obbligazione – per talune altre passività quali i debiti verso l'Erario, fornitori e fondi rischi, per Euro 12,78 milioni circa.

Il Conferimento prevedeva inoltre l'impegno di Kronos S.p.A. a tener indenne Borgosesia S.p.A. da qualsiasi sopravvenienza connessa ad atti di gestione antecedenti il perfezionamento dello stesso (di seguito, Manleva Oneri), il subentro nelle garanzie fideiussorie in passato rilasciate da Borgosesia S.p.A. – oltre che dalla incorporata in questa, Gabbiano SpA – a favore delle banche aderenti alla Convenzione, pari ad Euro 27,5 milioni, nonché l'impegno a tenere del pari la stessa indenne da ogni onere in dipendenza delle restanti garanzie prestate, anche da Gabbiano SpA, a favore di terzi e pari ad Euro 31,7 milioni (di seguito, Manleva Garanzie).

Il processo di risanamento sopra descritto ha registrato peraltro nel trascorso esercizio una significativa accelerazione in dipendenza della sottoscrizione con Bravo SpA, - espressione del Gruppo Bini - di un accordo vincolante, attuato poi il 23 luglio scorso attraverso: (i) la scissione parziale del patrimonio di Nova Edil Srl, società integralmente partecipata da Kronos SpA, in favore della neocostituita Gea Srl, e più precisamente di un portafoglio immobiliare composto da beni con diversa destinazione ubicati in Lombardia, Piemonte e Sardegna; (ii) la promozione da parte di Kronos SpA di un buy back sulle proprie azioni al prezzo unitario di Euro 0,56 e l'adesione allo stesso da parte di Bravo SpA, divenuta nel frattempo titolare del 66,308% del relativo capitale sociale, per un controvalore di circa Euro 11,4 milioni; (iii) la cessione a Bravo SpA da parte di Kronos SpA di attività nette per Euro 2,5 milioni oltre alla partecipazione in Nova Edil Srl, una volta divenuta efficace la

scissione sopracitata, a fronte di un corrispettivo di Euro 8,9 milioni. In dipendenza dell'operazione Borgosesia S.p.A. – stante la sua mancata adesione al piano di buy back - è venuta a detenere una partecipazione in Kronos SpA pari al 94,60% del relativo capitale e quest'ultima è stata posta nella condizione di estinguere tutte le passività bancarie regolate dalla Convenzione sulla base del Piano - che, conseguentemente, è stato dichiarato puntualmente eseguito – fermo restando che nel corso del 2019 non si sono manifestate significative sopravvenienze oggetto della Manleva Oneri e che alla fine del trascorso esercizio permanevano in capo a Borgosesia SpA e Kronos SpA garanzie oggetto della Manleva Garanzie rispettivamente pari ad Euro 5 mln ed Euro 1,1 mln, entrambe oggetto di specifici impegni di manleva e/o subentro rilasciati da terzi.

Si segnala inoltre come, sempre nel corso del 2019, tanto il perimetro di consolidamento che la struttura del bilancio di Borgosesia SpA abbiano subito una significativa variazione in dipendenza della scissione parziale e proporzionale, a favore di quest'ultima, del patrimonio della ex controllante CdR Advance Capital S.p.A (di seguito, "Scissione"). nei termini ed alle condizioni meglio descritte nella Relazione sulla Gestione al bilancio di tale esercizio a cui viene qui fatto espresso rinvio.

Premesso quanto sopra, di seguito vengono fornite le ulteriori informazioni richieste da Consob con comunicazione prot. 0082283/17 del 23/06/2017.

Posizione Finanziaria netta della Società e del Gruppo con evidenziazione delle componenti a Breve ed a Medio Lungo Termine.

Di seguito viene riportata la Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo e del Gruppo alla data del 31 dicembre 2019 confrontata con i saldi al 31 dicembre 2018.

Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo

Dati in migliaia di Euro

	31/12/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	1.682	3
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.682	3
Crediti finanziari correnti	12.495	0
Passività finanziarie correnti		
- Debiti v/Banche	-5	0
- Debiti finanziari a breve termine	-2.516	-1.235
Totale passività finanziarie correnti	-2.521	-1.235
Indebitamento finanziario corrente netto	11.656	-1.232
Attività finanziarie non correnti		
- Immobilizzazioni finanziarie	10.771	
- Crediti finanziari non correnti	629	
Passività finanziarie non correnti		
- Debiti v/Banche	0	0

- Debiti finanziari (oltre 12 m)	-395	
- Obbligazioni e obblig. Convertibili (oltre 12 m)	-23.375	
Totale passività finanziarie non correnti	-12.370	0
Indebitamento finanziario netto (Nota 1)	-714	-1.232

Posizione Finanziaria Netta del Gruppo

Dati in migliaia di Euro

	31/12/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	5.258	1.147
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.258	1.147
Crediti finanziari correnti (*)	16.807	0
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	749	0
Totale attività finanziarie correnti	17.556	0
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	0
Debiti v/Banche (***)	-802	-1
Altri debiti finanziari correnti (****)	-5.361	-1.235
Totale passività finanziarie correnti	-6.163	-1.236
Posizione finanziaria corrente netta	16.651	-89
Crediti finanziari non correnti (*****)	4.798	0
Titoli disponibili per la negoziazione	1	0
Attività finanziarie non correnti	4.799	0
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-23.299	0
Debiti v/Banche	0	0
Altri debiti finanziari non correnti	-2.052	0
Passività finanziarie non correnti	-25.351	0
Posizione finanziaria netta (*****)	-3.901	-89

(*) 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.

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui ipotecari di immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities (4,8 M€) 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 corrente 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".

Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura e le connesse eventuali iniziative dei creditori.

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie della Capogruppo al 31 dicembre 2019 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute della Capogruppo

PASSIVO	31/12/2019	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	24.789	0	24.789
STRUMENTI FINANZIARI	-	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.375	-	23.375
DEBITI VERSO BANCHE	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	395	-	395
ALTRI DEBITI	76	-	76
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	390	-	390
FONDI PER IL PERSONALE	-	-	-
FONDI PER RISCHI E ONERI	554	-	554
PASSIVO CORRENTE	4.177	0	0
TITOLI NPL	-	-	-
DEBITI VERSO BANCHE	5	-	5
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	2.516	-	2.516
- di cui verso parti correlate	2.390	0	2.390
DEBITI COMMERCIALI	930	-	930
- di cui verso parti correlate	332	0	332
ALTRI DEBITI	725	-	725
- di cui verso parti correlate	195	0	195
	-	-	-
TOTALE PASSIVO	28.966	0	24.789

Con riferimento alla tabella precede si precisa che:

nessuna passività in essere verso parti correlate risulta scaduta sulla base delle specifiche contrattuali con queste convenute;

la scadenza delle passività verso parti non correlate è individuata sulla base della prassi commerciale e non si individuano comunque iniziative avanzate dai creditori a danno della società.

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie del Gruppo al 31 dicembre 2019 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO CONSOLIDATO	31/12/2019	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	27.303	0	27.303
STRUMENTI FINANZIARI	-	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.299	-	23.299
DEBITI VERSO BANCHE	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	2.052	-	2.052
ALTRI DEBITI	76	-	76
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	833	-	833
FONDI PER IL PERSONALE	41	-	41
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.003	-	1.003
PASSIVO CORRENTE	11.285	0	11.285
TITOLI NPL	4.766	-	4.766
DEBITI VERSO BANCHE	802	-	802
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	-	-
DEBITI FINANZIARI	595	-	595
- di cui verso parti correlate	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	2.026	-	2.026
- di cui verso parti correlate	401	0	401
ALTRI DEBITI	3.097	-	3.097
- di cui verso parti correlate	235	0	235
FONDI PER RISCHI E ONERI	-	-	-
TOTALE PASSIVO	38.588	0	38.588

Con riferimento alla tabella precede si precisa che:

- nessuna passività in essere verso parti correlate risulta scaduta sulla base delle specifiche contrattuali con queste convenute;
- la scadenza delle passività verso parti non correlate è individuata sulla base della prassi commerciale e non si individuano comunque iniziative avanzate dai creditori a danno della Società e del Gruppo.

Principali variazioni intervenute nei rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo rispetto all'ultima relazione finanziaria approvata.

Di seguito viene riportata la situazione dei rapporti patrimoniali consolidati del Gruppo al 31 dicembre 2019 confrontati con i dati al 30 giugno 2019.

Rapporti Patrimoniali Consolidati verso parti correlate- Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2019	30/06/2019	Var
ATTIVO NON CORRENTE	3.053	6.744	-3.691
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' AL VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	1.414	5	1.409
ALTRE PARTECIPAZIONI	-	6.739	-6.739
CREDITI FINANZIARI	-	-	0
ALTRI CREDITI	1.639	-	1.639
ATTIVO CORRENTE	1.232	168	1.064
CREDITI COMMERCIALI	368	168	200
CREDITI FINANZIARI	104	0	103
TITOLI DISPONIBILI PER LA NEGOZIAZIONE	749	-	749
ALTRI CREDITI	11	-	11
TOTALE	4.285	6.912	-2.627

PASSIVO	31/12/2019	30/06/2019	Var
PASSIVO CORRENTE	40	0	40
ALTRI DEBITI	40	0	40
PASSIVO CORRENTE	636	1.795	-1.159
ALTRI DEBITI FINANZIARI	0	1.311	-1.311
DEBITI COMMERCIALI	401	485	-83
ALTRI DEBITI	235	0	235
TOTALE	676	1.795	-1.119

Le variazioni esposte nella precedente tabella conseguono principalmente alla Scissione che ha comportato, in via generale, un incremento del valore delle partecipazioni e, a ragione della modifica dell'area di consolidamento, una riduzione dell'indebitamento in essere nei confronti della ex controllante CdR Advance Capital S.p.A.

Rapporti Economici Consolidati verso parti correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	Gen.19- Dic.19	Gen.18- Dic.18	Variazioni
Ricavi commerciali	0	109	-109
Altri proventi operativi			0
Costi per servizi	-443	-30	-413
Costo per il godimento di beni di terzi	-5		-5
Altri costi operativi			0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	-151	-194	43
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti			0

Proventi finanziari		0
Oneri finanziari		0
Dividendi		0

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati e per compensi a questi riconosciuti per le cariche ricoperte in seno al Gruppo

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni (Advance SIM S.p.A.) e rivalutazioni (Abitare Smart).

Rapporti Patrimoniali della Capogruppo verso Parti Correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2019	30/06/2019	Var. 2° sem 2019
ATTIVO NON CORRENTE	29.450	7.940	21.510
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	17.462	1.196	16.266
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	4	5	1
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE ALTRE IMPRESE	-	6.739	6.739
CREDITI FINANZIARI	-	-	-
ALTRI TITOLI NON CORRENTI	1.314	-	1.314
ALTRI CREDITI	10.671	-	10.671
ATTIVO CORRENTE	11.483	201	11.282
CREDITI COMMERCIALI	1.163	199	964
CREDITI FINANZIARI	10.309	3	10.306
ALTRI CREDITI	11	-	11
TOTALE ATTIVO	40.934	8.142	32.792

PASSIVO	31/12/2019	30/06/2019	Var. 2° sem 2019
PASSIVO NON CORRENTE	40	-	40
ALTRI DEBITI	40	-	40
PASSIVO CORRENTE	2.917	1.791	1.126
ALTRI DEBITI FINANZIARI	2.390	1.310	1.079
DEBITI COMMERCIALI	332	481	149
ALTRI DEBITI	195	-	195
TOTALE PASSIVO	2.957	1.791	1.165

Le variazioni esposte nella precedente tabella conseguono principalmente alla Scissione che ha comportato, in via generale, un incremento del valore delle partecipazioni nonché dei crediti e dei debiti, finanziari e commerciali, nei confronti delle società partecipate.

Rapporti Economici della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	30/06/2019	Var. 2° sem 2019
Ricavi commerciali	-	11 -	11
Altri proventi operativi	-	41	-
Costi per servizi	- 47	34 -	13
Altri costi operativi	-	-	-
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	289	353 -	63
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-	-	-
Proventi finanziari	-	-	-
Oneri finanziari	-	0	0

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati.

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni (Borgosesia Gestioni SGR S.p.A.) e rivalutazioni (BGS REC S.r.l. e Kronos S.p.A.) di partecipazioni

Eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole.

Alla data del 31 dicembre 2019 non risultano in essere covenant, negative pledge o altre clausole dell'indebitamento comportanti limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie della Capogruppo e delle società dalla stessa controllate fermo restando, per la prima, quelli discendenti dai prestiti obbligazionari alla stessa trasferiti in forza della Scissione, peraltro tutti rispettati alla data del 31 dicembre 2019 e meglio descritti nella Relazione sulla Gestione al bilancio riferito a tale data.

Lo stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari, con l'evidenziazione degli scostamenti dei dati consuntivati rispetto a quelli previsti.

A seguito della Scissione, la Società – sempre nella sua qualità di holding di partecipazioni - ed il Gruppo hanno focalizzato la loro attività nel campo degli investimenti in assets alternativi - nonché in quello della gestione di questi ultimi per conto di terzi investitori – privilegiando in tale contesto quelli in immobili a destinazione residenziale, in genere non ultimati, acquisiti nell'ambito di special situation - e ciò anche attraverso il preliminare rilievo di crediti non performing garantiti da ipoteca iscritta su questi – al fine di completarli e rimetterli sul mercato, anche frazionatamente, avvalendosi di strutture e know out interno. In data 9 gennaio 2020 Borgosesia SpA ha da ultimo proceduto a dare attuazione al piano industriale 2022 che alla data odierna non presenta scostamenti significativi.



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.

Biella, 28 aprile 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mauro Girardi

Il Dirigente Preposto
Andrea Ceccarelli

Borgosesia è una società per azioni quotata sul Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italiana attiva nel settore degli investimenti in asset non performing e alternativi in generale, volti a rivitalizzare prevalentemente progetti immobiliari sottostanti. Holding industriale con competenze finanziarie e nel settore del real estate, Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia che unisce entrambe le competenze, completando o rivitalizzando progetti immobiliari, costituiti soprattutto da fabbricati residenziali in grandi centri urbani e turistici.

La missione di Borgosesia è creare valore per grandi e piccoli investitori grazie alla capacità di intervenire in situazioni di crisi o che necessitano di nuovi stimoli, generando valore attraverso l'investimenti in operazioni con rischio contenuto.

Per informazioni:
BORGOSIESIA SPA
Mauro Girardi
Tel: +39 015 405679
info@borgosesiaspa.com

GRUPPO BORGOSIESIA

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31.12.2019	31.12.2018 Pro Forma	31.12.2018
ATTIVO NON CORRENTE	17.340	17.246	6.744
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	238	234	42
DIRITTI D'USO (IFRS 16)	574		
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	35	93	7
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	2.619	2.663	386
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	1.414	1.415	5
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	5.970	12.164	6.273
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	4.798	650	
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.691	26	
- di cui verso parti correlate	1.639		
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1	1	
IMPOSTE ANTICIPATE NETTE	0		32
ATTIVO CORRENTE	48.584	53.676	2.108
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI	22.047	25.071	
CREDITI COMMERCIALI	1.153	6.544	537
- di cui verso parti correlate	368		127
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	16.807	9.849	0
- di cui verso parti correlate	104		0
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	749	1.071	
- di cui verso parti correlate	749		
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	0	1.870	
ALTRI CREDITI	2.570	1.444	424
- di cui verso parti correlate	11		
DISPONIBILITA' LIQUIDE	5.258	7.827	1.147
TOTALE ATTIVO	65.924	70.922	8.853

(in migliaia di euro)

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31.12.2019	31.12.2018 Pro Forma	31.12.2018
PATRIMONIO NETTO	27.336	24.167	6.293
CAPITALE SOCIALE	9.896	9.896	9.633
RISERVE	21.789	18.175	8.047
UTILI (PERDITE) CUMULATI	-7.404	-5.388	-10.822
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	2.670	1.557	-565
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	26.951	24.241	6.293
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	385	-74	
PASSIVO NON CORRENTE	27.303	21.734	14
STRUMENTI FINANZIARI	-		
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	23.299	18.865	
DEBITI VERSO BANCHE	-		
DEBITI FINANZIARI	2.052		
ALTRI DEBITI	76	871	
- di cui verso parti correlate	40		
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	833	1.336	
FONDI PER IL PERSONALE	41	56	9
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.003	606	4
PASSIVO CORRENTE	11.284	25.021	2.546
TITOLI NPL	4.765		
DEBITI VERSO BANCHE	802	2.193	1
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	-	4.882	
DEBITI FINANZIARI	595	1.473	1.235
- di cui verso parti correlate			1.235
DEBITI COMMERCIALI	2.026	12.475	1.057
- di cui verso parti correlate	401		462
ALTRI DEBITI	3.097	3.980	235
- di cui verso parti correlate	235		
FONDI PER RISCHI E ONERI		18	18
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	65.924	70.922	8.853

Conto Economico

(in migliaia di euro)

	2019	2018 Pro Forma	2018
RICAVI	14.351	15.927	109
- di cui verso parti correlate	0		109
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	6.413	5.127	
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	- 5.904	- 6.156	
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	- 3.970	- 1.258	
COSTI PER SERVIZI	- 5.443	- 12.293	- 403
- di cui verso parti correlate	-443		-30
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	- 85	- 235	
- di cui verso parti correlate	-5		
COSTI DEL PERSONALE	- 462	- 850	- 55
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	-	158	83
ALTRI COSTI OPERATIVI	- 660	- 534	- 106
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	221	3.399	- 194
- di cui verso parti correlate	-151		-194
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	- 151	- 37	- 0
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	- 333	1.150	
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	- 30	- 181	
RISULTATO OPERATIVO	3.947	4.217	-566
PROVENTI FINANZIARI	1.300	85	0
ONERI FINANZIARI	- 2.442	- 3.099	- 0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2.805	1.203	-566
IMPOSTE SUL REDDITO	- 135	280	1
UTILE DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	2.670	1.483	-565
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE		-	
UTILE DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI		-	
UTILE D'ESERCIZIO	2.670	1.483	-565
UTILE D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo	2.670	1.557	-565
Terzi	0	-74	
UTILE DELL'ESERCIZIO	2.670	1.483	-565

RENDICONTO FINANZIARIO

	31.12.2019	31.12.2018 Pro Forma	31.12.2018
Attività operativa			
Risultato dell'esercizio	2.670	1.483	(565)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	181	37	197
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)	399		
Effetto di riallineamento partecipazioni	10		
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	-	(594)	
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	333	(1.150)	
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	(6.413)	(5.127)	
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	1.011	(361)	(33)
Variazione imposte differite/anticipate	865	3.506	(37)
Variazione del capitale d'esercizio:			
- Investimenti immobiliari non correnti	(22.047)	21.651	
- Crediti commerciali e altri crediti	(4.453)	(2.409)	(611)
- Debiti commerciali e altri debiti	3.908	6.118	597
Cash flow dell'attività operativa	(23.536)	23.154	(452)
Attività di investimento			
Investimenti netti in imm. Immateriali	(952)	2.435	(42)
Investimenti netti in imm. Materiali	(28)	(56)	(7)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	(2.566)	(19.812)	
Variazione netta crediti finanziari e titoli	(15.941)	5.380	
Investimenti in partecipazioni e titoli	(1.116)	(6.101)	(5)
Cash flow dell'attività di investimento	(20.603)	(18.154)	(54)
Attività di finanziamento			
Aumento/Riduzione capitale sociale	263	142	
Riserva versamenti c/capitale	-		
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	-		
Dividendi distribuiti	-	-	
Altre variazioni	17.725	5.494	323
Variazione area consolidamento			
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	385		
Strumenti finanziari			
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	2.213	886	955
Prestiti obbligazionari	22.899	1.921	
Emissione titoli Alfa 7,5%	4.766		
Cash flow attività di finanziamento	48.251	(4.317)	1.278

Flusso di cassa netto dell'esercizio	4.112	683	772
Disponibilità liquide nette iniziali	1.146	7.144	374
Disponibilità liquide nette finali	5.258	7.827	1.146
Disponibilità liquide nette finali	5.258	7.827	1.146

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018 Pro Forma	31.12.2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			
- Disponibilità liquide	5.258	7.827	1.147
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.258	7.827	1.147
Crediti finanziari correnti (*)	16.807	9.849	0
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	749	1.071	0
Totale attività finanziarie correnti	17.556	10.920	0
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	0	-4.882	0
Debiti v/Banche (***)	-802	-2.193	-1
Altri debiti finanziari correnti (****)	-5.361	-1.473	-1.235
Totale passività finanziarie correnti	-6.163	-8.548	-1.236
Posizione finanziaria corrente netta	16.651	10.199	-89
Crediti finanziari non correnti (*****)	4.798	650	0
Titoli disponibili per la negoziazione	1	0	0
Attività finanziarie non correnti	4.799	650	0
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-23.299	-18.865	0
Debiti v/Banche	0	0	0
Altri debiti finanziari non correnti	-2.052	0	0
Passività finanziarie non correnti	-25.351	-18.865	0
Posizione finanziaria netta (*****)	-3.901	-8.016	-89

(*) 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.

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui ipotecari di immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities (4,8 M€) 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 corrente 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".