



COMUNICATO STAMPA

23 settembre 2016

CDR ADVANCE CAPITAL - APPROVATO IL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO 30 GIUGNO 2016:

- **UTILE COMPLESSIVO DI GRUPPO AL LORDO DEL CARICO FISCALE: 1.740 €MGL (+78,20% RISPETTO AL 1° SEMESTRE 2015);**
- **UTILE NETTO COMPLESSIVO DI GRUPPO A 916 €MGL (950 €MGL AL 30 GIUGNO 2015)**

Il cda di CdR Advance Capital Spa nella seduta odierna ha approvato il bilancio consolidato semestrale abbreviato che evidenzia in sintesi i seguenti risultati:

- **Ricavi e proventi operativi: 4.209 €/mgl (1.200 €/mgl nel primo semestre 2015)**
- **Utile consolidato da conto economico complessivo del Gruppo di 916 €/mgl (950 €/mgl nel primo semestre 2015);**
- **Ebitda e Cash Flow rispettivamente pari a 1.697 €/mgl e a 1.321 €/mgl;**
- **NAV unitario delle azioni A:**
 - **rettificato per lo stacco cedola nel semestre: 1,4148 € (+4,68% su base semestrale);**
 - **non rettificato per lo stacco cedola nel semestre: 1,3873 € (+2,65% su base semestrale);**
- **Risultato della gestione finanziaria negativa per 255 €/mgl (negativa per 256 €/mgl nel primo semestre 2015);**
- **Posizione finanziaria netta: a breve, positiva per 4.473 €/mgl; complessiva, negativa per 5.631 €/mgl.**

Nel semestre il Gruppo, oltre a concludere con successo un'operazione avviata nel corso del 2015, pone le basi per un'ulteriore importante sviluppo della propria attività.

In particolare, sotto il primo aspetto rileva la definitiva omologazione del concordato fallimentare Fine Arts mentre, quanto al secondo, il raggiungimento di un accordo col gruppo di controllo di Borgosesia Spa volto alla valorizzazione della partecipazione in questa detenuta nonché, al verificarsi di talune condizioni, all'acquisto del relativo controllo. Per maggior completezza di informazione si rimanda alla lettura del comunicato stampa del 14 giugno scorso.

Nel semestre sono poi proseguite le attività di *scouting* di possibili nuove opportunità di investimento rispetto alle quali il Gruppo - stante la necessità di razionalizzare le risorse disponibili a fronte di un forte incremento dell'offerta di *assets non performing* - ha ritenuto di prediligere un approccio prevalentemente *tailoring*, focalizzandosi cioè in specie su *deals* che rendano potenzialmente possibile anche una rivitalizzazione di tali assets in chiave industriale e ciò per poter sfruttare al massimo le sinergie sviluppabili fra le diverse sue componenti. Il risultato conseguito - in sostanziale continuità con quello del primo semestre 2015 e, come in passato, determinato in conformità ai principi contabili IAS - IFRS - riflette, in sintesi, gli effetti portati:

- dalla rilevazione al fair value di crediti erariali acquisiti in dipendenza della omologazione del concordato fallimentare Fine Arts, per 1.589 €/mgl;
- dall'adeguamento alle stime rassegnate dall'Esperto Indipendente Praxi Spa del portafoglio immobiliare di proprietà del Gruppo, con effetti positivi per complessivi 1.082 €/mgl;
- dal riallineamento del valore di carico delle azioni Borgosesia, con effetto negativo, al netto degli impegni unilateralmente assunti dal Dottor Andrea Zanelli volti ad un parziale loro ristoro, di 191

- €/mgl;
- dal riallineamento negativo al fair value delle partecipazioni di collegamento in Living The Future ed Advance SIM per 377 €/mgl
- dai proventi maturati a fronte di contratti di *facility management*, per complessivi 350 €/mgl;
- dagli oneri finanziari netti per 475 €/mgl;
- da altri costi e oneri per 164 €/mgl;
- dai costi di struttura e diversi per 547 €/mgl;
- dai ricavi delle partecipazioni in società strumentali per 473 €/mgl;
- dal carico fiscale per 824 €/mgl

ANDAMENTO DELLA CAPOGRUPPO E DELLE SOCIETÀ ED ENTITÀ CONTROLLATE

CDR ADVANCE CAPITAL SPA - Nel corso del primo semestre dell'esercizio la capogruppo CdR Advance Capital Spa ha essenzialmente limitato la propria attività a quella di gestione delle partecipazioni detenute nelle diverse società e di supporto finanziario a queste.

A fronte della prima la stessa ha incassato dividendi per 400 €/mgl e, della seconda, maturato interessi per 369 €/mgl.

CDR FUNDING SRL - La società, costituita a fronte dell'emissione del POC 2014–2019 ha limitato nel semestre la propria attività alla gestione degli investimenti realizzati e rappresentati dall'acquisto del diritto a vedersi riconosciuta quale unica beneficiaria del Trust Liquidazione Cosmo Seri e dell'associazione in partecipazione – stipulata, in qualità di associata, con CdR Recovery RE – avente ad oggetto l'operazione di acquisto del capitale di Dimore Evolute e Consima Costruzioni in liquidazione.

CDR FUNDING 2 SRL - La società, costituita a fronte dell'emissione del POC 2015-2021 limita anch'essa la propria attività alla gestione di due associazioni in partecipazione rispettivamente con Non Performing Assets e Dimore Evolute volte a garantire a queste ultime supporto finanziario ai rispettivi business.

❖ SOCIETÀ STRUMENTALI

ADVANCE CORPORATE FINANCE SRL - La società, operante nei settori dell'*Advisory* su operazioni di M&A e *Debt restructuring* e di *Capital Market* (quotazioni in Borsa, emissione di mini-bond etc.) e con la quale è in corso lo sviluppo di interessanti sinergie, registra nel semestre un fatturato di 677 €/mgl

FIGERBIELLA SRL - La società, come noto attiva nel settore dell'amministrazione fiduciaria statica di patrimoni, nel semestre ha proseguito con regolarità la propria attività. La stessa consegue ricavi pari a 57 €/mgl (68 €/mgl quelli realizzati a 30 giugno 2015) a fronte di una massa fiduciaria pari a 41 €/mln (37 €/mln al 30 giugno 2015).

CDR SECURITIES SRL – La società veicolo, costituita a mente della legge 130/99, nel semestre prosegue la propria attività di gestione della operazione di cartolarizzazione “Bovisa”, dalla stessa realizzata, procedendo all'emissione ed all'integrale collocamento dei connessi titoli ABS.

ADVANCE SIM SPA - La società di intermediazione mobiliare nella quale il Gruppo ha acquisito, a seguito dell'autorizzazione concessa da Banca d'Italia in data 26 gennaio, una partecipazione di collegamento di poco superiore al 30%, ha avviato nel semestre un significativo processo di ristrutturazione focalizzando la propria attività sulle gestioni individuali di portafoglio e sui servizi corporate. Nel periodo i ricavi sono ammontati a 271 €/mgl – a fronte di una massa “in consulenza” di 45 €/mln – e, ancorché l'andamento risenta ancora delle inevitabili diseconomie connesse al processo di turnaround, è ragionevole ritenere che la stessa possa nel breve raggiungere il completo equilibrio economico.

❖ SOCIETÀ MOBILIARI

NON PERFORMING ASSETS SRL - La società nell'ambito del Gruppo è preposta alle attività di *recovery*, gestione e valorizzazione di assets problematici di natura mobiliare appositamente acquisiti. Nel semestre la stessa ha proseguito nella cura di una importante proposta di concordato fallimentare - procedendo ad integrazioni e migliorative della stessa – sulla quale gli organi della procedura non risultano essersi ancora espressi. Nello stesso periodo la società ha proceduto a sottoscrivere integralmente, nella prospettiva di un loro successivo ricollocamento presso investitori terzi, i titoli ABS emessi da CdR Securities nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione “Bovisa”.

CDR TRUST UNIT UNO - Il veicolo, costituito in passato al solo fine di procedere al rilievo da Banca di Credito Cooperativo di Cherasco di un pacchetto di crediti chirografi *non performing* del valore nominale di 3 €/mln verso il corrispettivo di 90 €/mgl, prosegue nel semestre nelle attività di recupero degli stessi che, complessivamente, permettono l'incasso di 46 €/mgl.

CDR REPLAY SRL - La società, costituita in passato a fronte dell'Offerta Pubblica di Scambio sulle azioni Borgosesia, perfeziona nel semestre un importante accordo con gli azionisti di maggioranza di questa finalizzato, nell'immediato, alla sua gestione condivisa e, nel medio periodo ed al verificarsi di talune condizioni, all'acquisto del relativo controllo. Per maggior completezza di informazione si rimanda alla lettura del comunicato stampa del 14 giugno scorso.

GRUPPO BORGOSIESIA - Il Gruppo Borgosesia, operante nei settori immobiliare, delle energie alternative e del risparmio gestito prosegue nel semestre il processo di ristrutturazione del proprio indebitamento sulla base, da ultimo, del piano approntato da CdR Advance Capital SpA in conformità all'accordo con gli azionisti di maggioranza sopra richiamato.

❖ SOCIETÀ IMMOBILIARI

COSMO SERI SRL IN LIQUIDAZIONE - La società acquisita nell'ambito dell'operazione conclusa in passato prosegue nel semestre le attività finalizzate alla liquidazione del proprio patrimonio.

TRUST LIQUIDAZIONE COSMO SERI - Il veicolo, nato nell'ambito della medesima operazione ed il cui beneficiario risulta essere Cdr Funding srl prosegue a sua volta nella valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare.

CDR RECOVERY RE SRL - La società attiva nel settore immobiliare con focus sugli interventi residenziali non performing, nel semestre ha concentrato la propria attività essenzialmente nella gestione della partecipazione detenuta in Dimore Evolute e nel supporto alle attività di questa. Nel periodo inoltre la stessa ha dato avvio al programma di dismissione del proprio patrimonio immobiliare “no core” realizzando ricavi a fronte di questo per complessivi 570 €/mgl.

DIMORE EVOLUTE SRL - La società, destinata a rafforzare lo spettro di azione del Gruppo nell'ambito delle special situation a contenuto immobiliare, estendendolo anche ad aree non edificate “incagliate” ed alle attività volte, in ultima analisi, alla conversione di interventi distressed in edilizia sociale, nel corso del semestre – oltre all'assunzione delle attività di Fine Arts nell'ambito della relativa operazione di concordato fallimentare - ha proseguito nell'esecuzione del contratto di *facility management* in passato stipulato con la cooperativa di abitazione Abitare Smart e volto alla prestazione a questa di una serie di servizi tecnico, commerciali, amministrativi e finanziari in relazione all'intervento residenziale dalla stessa avviato nel comune di Lainate (Mi) ed a fronte del quale matura ricavi per 350 €/mgl.

LIVING IN THE FUTURE SRL - La società, costituita in passato a seguito del conferimento, ad opera di Dimore Evolute, del ramo d'azienda Juwel, ha limitato nell'esercizio la propria attività a quelle prodromiche alla valorizzazione di un importante terreno edificabile sito in Lainate (Mi).

DATI FINANZIARI

Al 30 giugno scorso Ebitda e Cash Flow assommano rispettivamente a 1.697€/mgl e a 1.321 €/mgl mentre la posizione finanziaria complessiva risulta negativa 5.631 €/mgl.

NAV

Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha proceduto ad approvare, sempre con riferimento al 30 giugno scorso, il NAV (Net Asset Value) con riferimento ad ogni categoria di azione in circolazione a tale data nei termini sotto riportati:

NAV		
Poste di patrimonio netto	Azioni A	Azioni B
Riserva sovrapprezzo	Euro 12.242.149	~
Capitale sociale	Euro 106.453	Euro 53.227
Utili ed accrescimenti patrimoniali spettanti alle Azioni A	Euro 4.267.316	~
Utili ed accrescimenti patrimoniali spettanti alle Azioni B	~	Euro 1.091.957
Patrimonio di competenza	Euro 16.615.918	Euro 1.145.184
Azioni in circolazione	11.977.388	5.988.693
NAV	Euro 1,3873	Euro 0,1912

Tenuto conto che l'assemblea del 27 giugno scorso, in sede di approvazione del bilancio 2015, ha deliberato la distribuzione di dividendi in ragione di 0,0275 Euro per ciascuna azione A, il NAV rettificato per tener conto dell'effetto da ciò derivante risulterebbe il seguente:

NAV rettificato		
Poste di patrimonio netto	Azioni A	Azioni B
NAV	Euro 1,3873	Euro 0,1912
Dividendo 2015	Euro 0,0275	Euro ~
NAV rettificato	1,4148	Euro 0,1912

EVENTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE

Dopo la chiusura del periodo non si segnalano accadimenti di rilievo fatta eccezione per l'evento sismico del 24 agosto scorso, come noto interessante le regioni del centro Italia, che ha lesionato in parte alcune unità immobiliari di proprietà del Trust Liquidazione Cosmo Seri una delle quali – già destinata ad un

profondo intervento di risanamento - è stata successivamente dichiarata inagibile.

Fermo restando che sulla base delle informazioni attualmente disponibili l'entità dei danni patiti deve considerarsi modesta, il Gruppo ha ritenuto da un lato di richiedere l'effettuazione dei sopralluoghi di rito da parte delle autorità competenti e, dall'altro, di manifestare a queste la propria disponibilità a porre a disposizione le restanti unità per sopperire a necessità abitative contingenti.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'evoluzione della gestione per l'esercizio in corso risulta strettamente collegata alle attività di investimento che il Gruppo risulterà in grado di concludere. A tale riguardo, anche in considerazione delle operazioni già realizzate e di quelle che lo saranno nel secondo semestre 2016, si ritiene plausibile il conseguimento di un risultato utile per il Gruppo

Il presente comunicato è disponibile sul sito internet della Società www.compagniadellaruota.com

Cdr Advance Capital nasce allo scopo di capitalizzare le esperienze professionali e imprenditoriali, messe a punto dai suoi fondatori, nel settore delle cosiddette "*special situation*" ovvero situazioni aziendali di crisi, sfociate o destinate a sfociare in procedure concorsuali "classiche", quali il fallimento o l'amministrazione straordinaria, o "minori" tipo il concordato preventivo, gli accordi di ristrutturazione o i piani di risanamento. Cdr Advance Capital concentra la propria attività nelle sole attività "*distressed*" nonché in quelle ad esse strumentali quali, ad esempio, la consulenza a favore della società debitrice finalizzata all'accesso a una procedura concorsuale, la strutturazione di organismi di investimento o di società veicolo destinate all'emissione di strumenti finanziari da assegnarsi ai creditori sociali nonché all'assistenza nella redazione dei programmi economici e finanziari alla base degli accordi di ristrutturazione o dei piani di risanamento.

ENVENT CAPITAL MARKETS LTD
(Nominated Adviser - NOMAD)
Tel. 44 (0) 2035198451
pverna@enventcapitalmarkets.uk

CDR ADVANCE CAPITAL SPA
Mauro Girardi
Tel: +39 015 405679
maurogirardi@compagniadellaruota.com

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA CONSOLIDATA

(dati in €)

ATTIVO	30.06.2016	31.12.2015
ATTIVO NON CORRENTE	14.664.800	22.962.723
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	642.921	643.293
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	82.911	74.955
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	5.809.450	5.864.550
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	6.467.815	7.127.059
PARTECIPAZIONI	12.016	12.017
CREDITI FINANZIARI	127.991	7.573.252
ALTRI CREDITI	78	78
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	5.091	1.496
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE	1.516.527	1.666.023
ATTIVO CORRENTE	24.537.864	13.190.848
RIMANENZE	11.572.652	4.122.652
CREDITI COMMERCIALI	1.278.618	899.771
CREDITI FINANZIARI	164.770	381.285
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	2.781.318	3.434.705
ALTRI CREDITI	3.954.404	886.883
DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.786.102	3.465.552
TOTALE ATTIVO	39.202.664	36.153.571
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	30.06.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO	19.399.275	19.034.215
CAPITALE SOCIALE	159.680	159.680
RISERVE	13.865.900	13.729.081
UTILI (PERDITE) CUMULATI	2.942.047	712.504
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	793.475	2.572.871
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	17.761.102	17.174.136
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	1.638.173	1.860.079
PASSIVO NON CORRENTE	13.676.435	11.888.642
STRUMENTI FINANZIARI	420.505	474.833
PRESTITO OBBLIGAZIONARIO	8.883.680	7.468.650
DEBITI VERSO BANCHE	1.348.593	1.416.054
ALTRI DEBITI	937.969	1.209.534
IMPOSTE DIFFERITE	1.374.451	590.767
FONDI PER IL PERSONALE	4.162	4.447
FONDI PER RISCHI E ONERI	707.075	724.357
PASSIVO CORRENTE	6.126.954	5.230.714
DEBITI VERSO BANCHE	249.943	270.454
ALTRI DEBITI FINANZIARI	3.009.385	2.897.860
DEBITI COMMERCIALI	1.027.092	1.178.809
ALTRI DEBITI	1.840.534	883.591
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	39.202.664	36.153.571

CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(dati in €)

	I SEM 2016	I SEM 2015
RICAVI	3.124.029	142.750
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	(570.000)	-
COSTI PER SERVIZI	(849.231)	(423.258)
COSTI DEL PERSONALE	(80.617)	(21.931)
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	3.011	10.150
ALTRI COSTI OPERATIVI	(42.085)	(86.898)
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	(1.009.377)	1.046.783
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(6.266)	(5.682)
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	1.081.773	(139.970)
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	-	(17.444)
RISULTATO OPERATIVO	1.651.237	504.500
PROVENTI FINANZIARI	293.403	25.842
ONERI FINANZIARI	(548.546)	(281.525)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.396.094	248.817
IMPOSTE SUL REDDITO	(824.525)	(26.967)
UTILE / (PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	571.569	221.850
UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	793.475	248.240
Terzi	(221.906)	(26.390)
UTILE/ (PERDITA) DEL PERIODO	571.569	221.850
Altre componenti del conto economico complessivo		
Utili da prima iscrizione di partecipazioni valutate secondo il patrimonio netto:		
- Quota attribuibile al Gruppo	-	700.000
Iscrizione riserva da contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	122.638	1.652
Adeguamenti al <i>fair value di titoli disponibili per la vendita</i>	-	(64)
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	122.638	701.588
Totale utile complessivo del periodo	694.207	923.438
Totale utile/(perdita) complessivo attribuibile a:		
Gruppo	916.113	949.828
Terzi	(221.906)	(26.390)

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(dati in €)

	30.06.2016	31.12.2015
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	571.569	2.171.680
Ammortamenti e svalutazioni	6.266	48.307
Effetto di riallineamento partecipaz al PN	1.009.377	1.523.945
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	-	499
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	(1.081.773)	352.876
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	(17.567)	381.969
Variazione imposte differite/anticipate	933.180	(82.307)
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Rimanenze	570.000	(40.523)
- Crediti commerciali e altri crediti	(3.446.368)	(672.579)
- Debiti commerciali e altri debiti	533.661	946.258
Cash flow dell'attività operativa	(921.655)	4.630.125
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriali	-	(140.000)
Investimenti netti in imm. Materiali	(14.222)	(47.181)
Investimento Cosmoseri	-	-
Variazione netta crediti finanziari e titoli	1.428.341	(11.518.154)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	-	(458.000)
Investimenti in partecipazioni	(350.132)	(1.066.495)
Cash flow dell'attività di investimento	1.063.987	(13.229.829)
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	-	5.744
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	-	56.000
Dividendi distribuiti	(329.378)	(300.315)
Altre variazioni	-	3.514
Strumenti finanziari	54.328	(109.919)
Emissione prestito obbligazionario convertibile	1.645.200	3.304.800
Effetti da contabilizzazione IFRS Prestiti Obbligazionari Convertibili	(334.229)	(274.977)
Iscrizione riserva da contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	118.744	226.664
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	23.553	2.678.182
Cash flow attività di finanziamento	1.178.218	5.589.693
Flusso di cassa netto del periodo	1.320.550	(3.010.011)
Disponibilità liquide nette iniziali	3.465.552	6.475.563
Disponibilità liquide nette finali	4.786.102	3.465.552
Disponibilità liquide nette finali	4.786.102	3.465.552