



COMUNICATO STAMPA

23 maggio 2018

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI CDR ADVANCE CAPITAL – SOCIETA' QUOTATA ALL'AIM ITALIA – HA APPROVATO IL BILANCIO 2017 CHE EVIDENZIA

- **SIGNIFICATIVA CRESCITA DI TUTTI I DATI ECONOMICI:**
 - **VOLUME DI PRODUZIONE, COMPRENSIVO DEI RIALLINEAMENTI A FAIR VALUE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE, E DEL MARGINE OPERATIVO, RISPETTIVAMENTE PARI A 15,9 E 6,2 MLN (+ 20,02% E 95,72 % SU BASE 2016);**
 - **UTILE NETTO CONSOLIDATO A 2.787 €/MGL (+127,77%);**
 - **UTILE CIVILISTICO A 1.336 €/MGL (+ 121,03%)**
- **NAV DELLE AZIONI A 1,6216 (+ 15,70% AL LORDO DELL'EFFETTO PORTATO DALLO STACCO DELLA CEDOLA 2016);**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE POSITIVA PER 15.031 €/MGL (7.152 €/MGL NEL 2016)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA COMPLESSIVA NEGATIVA PER 6.296 €/MGL (4.880 €/MGL NEL 2016) A FRONTE DI UN PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO AL LORDO DELLE QUOTE DI TERZI DI 27,59 MILIONI DI EURO (19,96 MILIONI DI EURO NEL 2016).**

IL CDA HA APPROVATO INOLTRE

- **LA DISTRIBUZIONE DI UN DIVIDENDO ORDINARIO DI NATURA ORDINARIA DI € 0,051 PER OGNI AZIONE DI CATEGORIA A DA CORRISPONDERSI QUANTO AD EURO 0,01326 IN DANARO E PER IL RESTANTE IN NATURA**
- **IL PIANO INDUSTRIALE 2018-2022 CHE, TRA L'ALTRO, PREVEDE LA SCISSIONE DEL PATRIMONIO DI CDR ADVANCE CAPITAL A FAVORE DI BORGOSIESIA SPA E CIÒ AD ECCEZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA IN ADVANCE SIM SPA.**

BILANCIO DELLA SOCIETÀ E DEL GRUPPO

Il Consiglio di Amministrazione di CdR Advance Capital Spa (CdR) ha approvato la bozza di bilancio della Società e del Gruppo riferito al 31 dicembre 2017, ossia alla chiusura del sesto esercizio successivo a quello di ammissione a quotazione delle azioni di categoria A e dei warrant 2012-2022 avvenuta il 26 luglio 2012, dal quale emergono:

- un margine operativo consolidato di 6.231 €/mgl, in forte crescita rispetto al precedente esercizio (3.183 €/mgl) a ragione in specie del risultato conseguito dalle attività *core* – acquisto e valorizzazione di assets *non performing* e dei servizi di *facility management* nel settore immobiliare resi a terzi – nonché degli effetti netti portati dall'acquisto del controllo di Advance Sim SpA (624 €/mgl) e di Borgosesia SpA (1.682 €/mgl)
- una conseguente crescita dell'utile netto consolidato a 2.787 €/mgl (1.223 €/mgl);
- un utile netto della capogruppo di 1.336 €/mgl, in crescita rispetto al precedente esercizio (605 €/mgl) grazie al positivo andamento delle diverse società partecipate ed in specie di Dimore Evolute srl (utile netto di 1.369 €/mgl) e di Replay srl (utile

netto di 1.913 €/mgl integralmente dato dalla ripresa di valore della partecipazione in Borgosesia SpA);

- un volume della produzione consolidata a 15.900 €/mgl comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari (13.248 €/mgl nel 2016);
- costi operativi consolidati per 9.790 €/mgl (10.412 €/mgl nel 2016);
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi per 1.975 €/mgl (660 €/mgl nel 2016);
- un patrimonio netto consolidato, al lordo delle quote di terzi, pari a 27.590 €/mgl (19.953 €/mgl nel 2016);
- una posizione finanziaria netta a breve positiva per 15.031 €/mgl, che si confronta con 7.554 €/mgl al lordo dei debiti per strumenti finanziari per 402 €/mgl dell'esercizio 2016;
- una posizione finanziaria netta complessiva negativa per 6.296 €/mgl (4.880 €/mgl nel 2016).

Su base consolidata il NAV delle azioni di classe A (originariamente collocate in fase di IPO, nel luglio 2012, ad € 1,00 e di pre IPO, nell'aprile precedente, ad € 0,93) si attesta ad € 1,6216 con un incremento del 15,70% su base annua al lordo dell'effetto portato dallo stacco della cedola 2016 (13,73% al netto dello stesso) così come desumibile dal prospetto sotto riportato:

NAV		
Poste di patrimonio netto	Azioni A	Azioni B
Riserva sovrapprezzo	Euro 13.135.116	-
Capitale sociale	Euro 114.092	Euro 57.046
Utili ed accrescimenti patrimoniali spettanti alle Azioni A	Euro 7.454.382	-
Utili ed accrescimenti patrimoniali spettanti alle Azioni B	-	Euro 1.853.349
Patrimonio di competenza	Euro 20.703.590	Euro 1.910.396
Azioni in circolazione	12.767.624	6.383.811
NAV	Euro 1,6216	Euro 0,2993
Dividendo 2016	Euro 0,028	Euro 0,004328
NAV rettificato	Euro 1,6496	Euro 0,30628

Il bilancio separato della capogruppo evidenzia un risultato utile di 1.336 €/mgl sul quale incidono:

positivamente:

- i proventi operativi netti (419 €/mgl);
- la rivalutazione delle partecipazioni detenute (2.165 €/mgl) valutate con il metodo del patrimonio netto;
- gli effetti derivanti dalla rilevazione di fiscalità anticipata per 251 €/mgl,

e, negativamente:

- gli oneri finanziari netti per 837€/mgl;
- i costi di struttura e correnti di esercizio (796 €/mgl di cui 24 €/mgl per ammortamenti);
- le svalutazioni delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto per 5 €/mgl

evidenziandosi come la differenza fra il risultato della capogruppo e quello del Gruppo sia legata ai diversi criteri di valutazione adottati nella redazione dei rispettivi bilanci (Italian GAAP per il primo e IAS/IFRS per il secondo) a cui consegue, in ultima analisi, l'iscrizione di attività e passività, rispettivamente al costo in quello separato ed al fair value in quello consolidato.

Il Cash Flow consolidato si attesta a 2,9€/mln (0,98 €/mln al 31.12.2016) mentre l'Ebitda, pari a 3,24 €/mln a fine 2016, è pari a 6,37 €/mln alla fine dell'esercizio. Si sottolinea peraltro come tali indicatori risultino scarsamente significativi in relazione all'attività esercitata dal Gruppo.

PRESTITI OBBLIGAZIONARI

Si evidenzia come nell'esercizio la Capogruppo abbia:

- ultimato il collocamento delle residue obbligazioni costituenti il prestito obbligazionario 2016-2022 per un nominale di Euro 2.465.400 che quindi, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta integralmente sottoscritto per 4,95 €/mln;
- collocato ulteriori obbligazioni del prestito NPL Italia Opportunities TV per un nominale di Euro 1.000.000 che quindi, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta collocato per 1,455 €/mln
- emesso ed integralmente collocato un nuovo prestito (NPL Global 2017 - 2022) di nominali Euro 7.000.000 fruttante un tasso di interesse nominale del 5% annuo.

Si sottolinea inoltre come la capogruppo risulti avere emesso nel corso del 2014 e del 2015 altri due prestiti obbligazionari convertibili, ciascuno di 4,95 €/mln e con scadenza, rispettivamente al 15 luglio 2019 ed al 26 ottobre 2021, già integralmente sottoscritti.

PROPOSTA DI DIVIDENDO

Alla luce delle disposizioni dettate dal vigente statuto in tema di distribuzione degli utili netti di esercizio e tenuto conto che, alla data odierna:

- le diverse partecipate hanno deliberato la distribuzione a favore della società - a fronte di riallineamenti delle rispettive partecipazioni operati nell'esercizio, secondo il metodo del patrimonio netto, per complessivi 2.165 €/mgl - dividendi per complessivi 1.817 €/mgl;
- di questi, quelli posti in distribuzione da CdR Replay, pari ad Euro 1.171 €/mgl, risulteranno erogati mediante l'assegnazione di complessive n. 993.642 azioni ordinarie Borgosesia SpA – sulla base di una valutazione unitaria di queste pari ad Euro 1,1789,

il Consiglio di Amministrazione, propone di destinare come segue l'utile netto di esercizio:

- Per l'importo di Euro 2.292 alla riserva legale sino al raggiungimento del limite previsto dall'articolo 2430 del Codice Civile;
- per l'importo di Euro 348.475 alla riserva indisponibile ex art. 2426 punto 4 C.C.;
- per l'importo di Euro 651.149 a favore dei titolari di azioni di categoria A, in ragione di Euro 0,051 per ciascuna della n. 12.767.624 azioni di categoria, di cui Euro 0,01326 in danaro ed il restante in natura e ciò mediante l'assegnazione di azioni ordinarie Borgosesia SpA, avuto conto di un valore unitario di queste, sulla base della stima rassegnata da un esperto indipendente, di Euro 1,1789 in ragione di un rapporto di 48 Azioni Borgosesia SpA ogni 1.499 azioni di categoria A possedute al momento dello stacco della cedola ("Quantitativo Minimo"), fermo restando che agli azionisti che, alla data predetta, risultassero detenere (i) un numero di azioni di categoria A inferiore al Quantitativo Minimo o (ii) un numero di azioni superiore al Quantitativo Minimo ma inferiore ad un multiplo dello stesso, il predetto dividendo verrà erogato, rispettivamente, esclusivamente in danaro o in danaro per la parte di azioni eccedente il Quantitativo Minimo o un multiplo dello stesso;
- per l'importo di Euro 96.541 a favore dei titolari di azioni di categoria B in ragione di Euro 0,015123 per ciascuna delle n. 6.383.811 azioni di categoria di cui Euro 0,003932 in danaro ed il restante in natura e ciò mediante l'assegnazione di azioni Borgosesia SpA, avuto conto del predetto valore unitario di queste di Euro 1,1789, sulla base di un rapporto 48 Azioni Borgosesia SpA ogni 5.057 azioni di categoria B possedute al momento dello stacco della cedola ("Quantitativo Minimo"), fermo restando che agli azionisti che, alla data predetta, risultassero detenere (i) un numero di azioni di categoria A inferiore al Quantitativo Minimo o (ii) un numero di azioni superiore al Quantitativo Minimo ma inferiore ad un multiplo dello stesso, il predetto dividendo verrà erogato, rispettivamente, esclusivamente in danaro o in danaro per la parte di azioni eccedente il Quantitativo Minimo o un multiplo dello stesso;
- per l'importo di Euro 237.987, alla riserva straordinaria dandosi atto che in ipotesi di sua distribuzione questa spetterà, per Euro 47.597 ai titolari di azioni di categoria B e per il residuo ai titolari di azioni di categoria A.

Il dividendo proposto verrebbe messo in pagamento a partire dal 18 luglio 2018 mediante lo stacco della cedola n. 5 in data 16 luglio 2018 (record date 17 luglio 2018) rammentandosi come a mente delle vigenti disposizioni i beneficiari del dividendo in natura soggetti alla ritenuta prevista dall'articolo 27 del DPR 600/73 siano tenuti ad anticipare alla società erogante l'importo delle stesse per ottenerne la corresponsione.

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 31 gennaio il Gruppo ha perfezionato attraverso Non Performing Assets, l'acquisizione di un veicolo societario proprietario di un immobile in Milano. L'operazione, conclusasi nell'ambito di un processo di ristrutturazione finanziaria interessante il predetto veicolo, prevede un investimento massimo di un milione di Euro e la concessione a terzi di un'opzione per l'acquisto dello stesso da esercitarsi, entro il prossimo 28 febbraio 2019, verso un corrispettivo in grado di assicurare al Gruppo un provento netto di 300 €/mgl.
- in data 25 febbraio è divenuta efficace la delibera assunta dagli azionisti di Borgosesia SpA, portante la revoca della relativa procedura liquidatoria e la conseguente cessazione in capo alla stessa degli impegni assunti con la Convenzione.

- In data 3 maggio la Banca d'Italia ha rilasciato a favore dei soggetti posti al vertice della catena partecipativa il nulla osta per l'acquisizione indiretta della partecipazione di controllo in Borgosesia Gestioni SGR SpA.
- In data 10 maggio il Gruppo ha perfezionato l'acquisto, da una istituzione creditizia italiana, di un credito non performing di nominali Euro 4,13 milioni per massima parte garantito da ipoteche di primo e secondo grado iscritte su di un complesso immobiliare sito in Milano. L'operazione risulta conclusa nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities e verso un corrispettivo di Euro 1,1 milioni.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'andamento della gestione per l'esercizio in corso risulterà significativamente influenzato dai tempi di esecuzione del processo di ristrutturazione societario a base del piano industriale oggi approvato dal Consiglio di Amministrazione e che dovrebbe condurre al trasferimento della più parte delle attività operative del Gruppo a favore di Borgosesia SpA e ciò con la sola eccezione della partecipazione in Advance SIM SpA.

Si evidenzia inoltre come i dati del bilancio di CdR 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 di sorta.

Il fascicolo di bilancio, completo della relazione di revisione, sarà reso disponibile, nei termini previsti dal Regolamento AIM, presso la sede sociale. Lo stesso sarà consultabile sul sito della Società.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare in prima convocazione per il giorno 26 giugno 2018, ed occorrendo in seconda per il 27 giugno 2018, l'Assemblea Ordinaria degli azionisti per l'approvazione del bilancio d'esercizio.

APPROVAZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE 2018 – 2022

Il Consiglio di Amministrazione, nella medesima seduta, ha inoltre proceduto ad approvare il nuovo piano industriale per il quinquennio 2018 – 2022, focalizzato sugli investimenti in *assets non performing*, che prevede, sotto il profilo più prettamente quantitativo:

- nuovi investimenti per un valore di circa 37 €/mln;
- un IRR atteso a fronte di questi di circa il 32%;

e l'attuazione dello stesso mediante la scissione dell'intero patrimonio del Gruppo, fatta eccezione solo per la partecipazione in Advance SIM SpA, a favore di Borgosesia SpA, controllata dal Gruppo e quotata sull'MTA di Borsa Italiana. In dipendenza di ciò il piano prevede l'istituzione in seno a Borgosesia SpA di due autonome divisioni, "*Dimore Evolute*" e "*CdR*", a cui saranno riferiti, rispettivamente, gli investimenti nel settore immobiliare – imperniati sulla rivitalizzazione di interventi a destinazione residenziale in *default* - e quelli "alternativi" di carattere più propriamente mobiliare quali quelli in crediti problematici, *litigation* e assets industriali interessati da processi di *turnaround*.

Alla divisione "CdR" verrà poi funzionalmente riferita la partecipazione in Borgosesia Gestioni SGR SpA – la cui assemblea, in data odierna, ha deliberato la revoca della procedura di liquidazione volontaria in atto – e, più in generale, quelle detenute da CdR

Advance Capital in società già operanti nel settore dell'amministrazione statica di patrimoni e finanziario. Tali partecipazioni hanno l'obiettivo di sviluppare nel complesso una attività di *wealth management* "core" in grado di offrire, ad investitori istituzionali, *family office* e *high net worth individual*, opportunità di investimento in *assets class* alternative nonché servizi a ciò connessi.

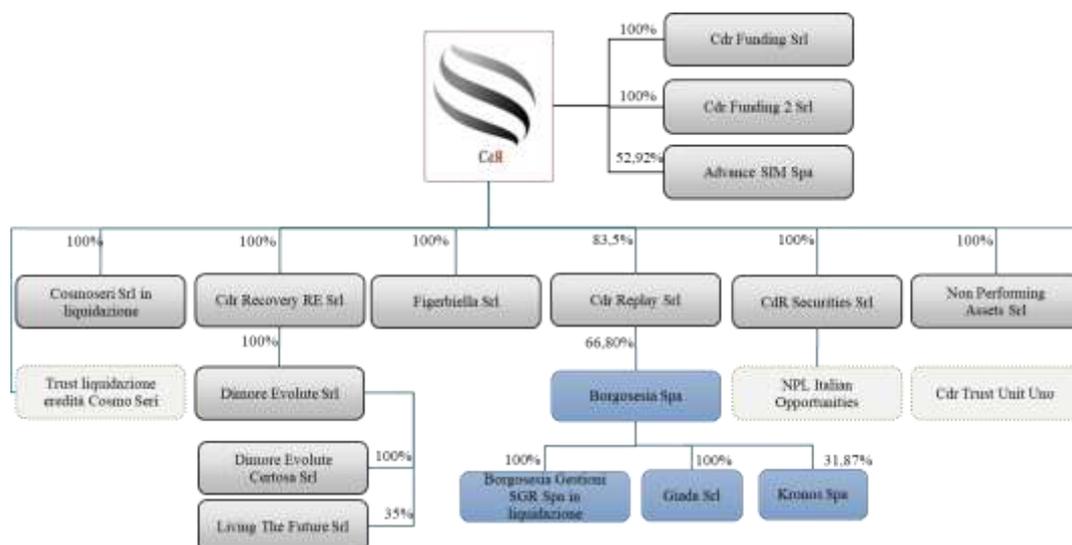
Il piano approvato prevede per contro, come detto, che la partecipazione in Advance SIM SpA non sia ricompresa nel perimetro della scissione, permanendo sotto il controllo di CdR Advance Capital SpA e ciò al fine di essere oggetto di una autonoma valorizzazione secondo un programma che allo stato prevede, a scissione attuata e previa acquisizione delle pertinenti autorizzazioni da parte delle Autorità di Vigilanza:

- la fusione in CdR Advance Capital SpA che assumerà la denominazione di Advance SIM SPA, e, così, la diretta sua quotazione sul mercato AIM;
- il potenziamento della relativa struttura patrimoniale e ciò anche mediante l'apporto di realtà già operanti nel settore del *capital market*, ossia quello in cui risulterà più specificatamente concentrata l'attività della società;
- la conversione delle azioni di categoria B oggi in circolazione, in azioni di categoria A.

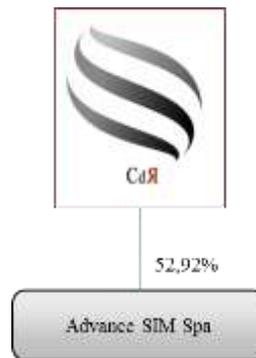
Con Advance SIM SpA il piano prevede la realizzazione di un accordo commerciale per lo sviluppo delle attività di *wealth management* sopra citate; tale accordo commerciale potrà poi essere rafforzato dal successivo acquisto da parte della nuova divisione "CdR" di una partecipazione di minoranza al capitale di Advance SIM SpA, comunque non superiore al 10% dello stesso.

In termini grafici, lo sviluppo dell'organigramma del Gruppo CdR Advance Capital in dipendenza dell'operazione di cui sopra e di quelle alla stessa connesse è così rappresentabile:

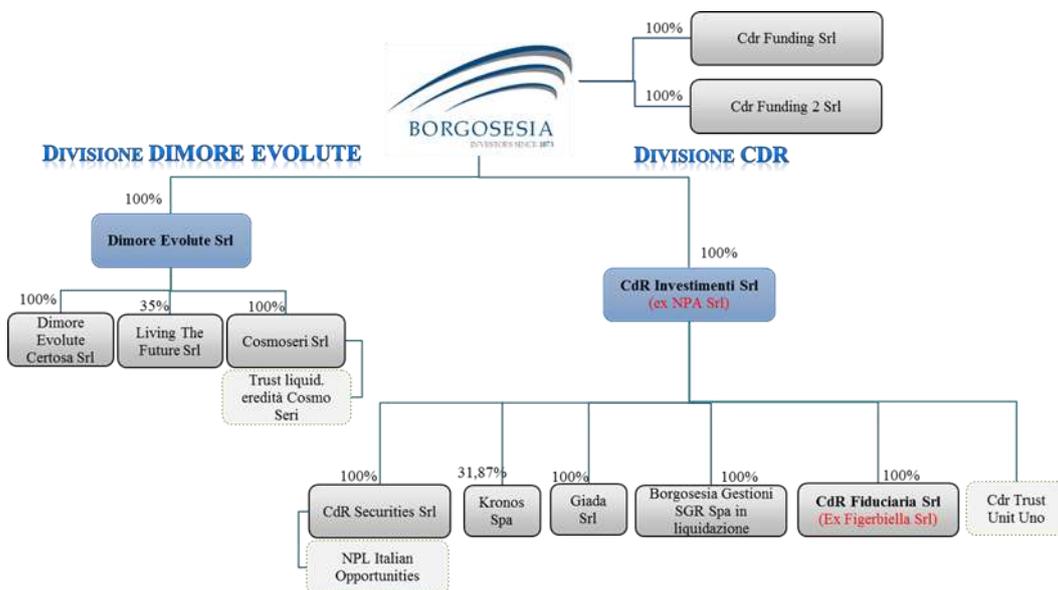
Situazione attuale



Situazione post scissione



Per contro la struttura del Gruppo Borgosesia post scissione risulterebbe essere la seguente:



Il piano approvato prevede:

- l'emissione di un nuovo *bond*, per un importo massimo di 25 €/mln, non convertibile e quotato su di un mercato regolamento o un MTF europeo, da destinarsi in parte al sostegno di un programma di estinzione anticipata, anche parziale, previa eventuale modifica dei rispettivi regolamenti e, comunque, nel rispetto della facoltà di conversione spettante ai rispettivi portatori, dei tre prestiti obbligazionari convertibili attualmente in circolazione (“CdR Advance Capital 2014-2019 6,5%”, ISIN IT0005027807; “CdR Advance Capital 2015-2021 6%”, ISIN IT0005124653, “CdR Advance Capital 2016-2022 5%” ISIN IT0005224909 e, di seguito, collettivamente, i POC);
- il conferimento a favore di CdR Advance Capital SpA delle partecipazioni di minoranza detenute dal Dott. Andrea Zanelli - consigliere di amministrazione della stessa - e sue parti correlate, in CdR Replay srl nonché la conversione, previa modifica del relativo regolamento, ove occorrente, degli strumenti finanziari assegnati al tempo a titolo di corrispettivo delle azioni portate in adesione all’offerta di scambio promossa su massime n. 3.200.000 azioni ordinarie Borgosesia SpA;

e per quanto più specificatamente attiene alla prospetta scissione, il trasferimento a Borgosesia SpA:

- con la sola eccezione per la partecipazione in Advance SIM SpA, di tutte le componenti patrimoniali del Gruppo ivi comprese le azioni di Borgosesia Spa già detenute in portafoglio e che, per la parte che non risultasse assegnata agli azionisti di CdR Advance Capital SpA prima dell'efficacia della scissione – a titolo di dividendo in natura per l'esercizio 2017, come sopra proposto dal Consiglio di Amministrazione, o dell'eventuale successiva distribuzione, sempre in natura, di altre riserve - andranno ad incrementare in capo a Borgosesia spA il numero di quelle “proprie” già da questa detenute;
- previo esercizio della facoltà di conversione anticipata spettante ai portatori, dei POC che alla data di efficacia della scissione risultassero ancora in circolazione - fermo restando che in dipendenza di questa, se del caso previo adeguamento del relativo rapporto, gli stessi risulteranno convertibili esclusivamente in azioni ordinarie Borgosesia SpA – nonché dei due prestiti attualmente quotati sul Third Market della Borsa di Vienna (NPL Italian Opportunities 2016-2021 TV”, ISIN IT0005224917 e “NPL Global 2017-2022 5%”, ISIN IT0005277360)
- il trasferimento di tutti i warrant CdR Advance Capital 2012 -2022 che risulteranno in circolazione alla data di efficacia della stessa, e che, quindi, diverranno esercitabili solo su azioni Borgosesia SpA, ponendo comunque in essere ogni opportuna attività tesa a preservare, in dipendenza di ciò, gli interessi degli attuali azionisti di quest'ultima.

Il piano prevede che le operazioni societarie sopra descritte trovino attuazione entro la fine del corrente anno ed in particolare si stima che l'assemblea chiamata ad approvare il progetto di scissione sia convocata entro il prossimo mese di ottobre.

All'esito della scissione, quindi, tutti i titolari di azioni CdR Advance Capital SpA manterranno un identico numero di azioni di questa - il cui perimetro di attività e struttura patrimoniale risulterà funzione di quanto sopra illustrato - godendo al contempo dell'assegnazione, sulla base dei rapporti di concambio che saranno determinati, di azioni ordinarie Borgosesia SpA di nuova emissione.

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

PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in euro)

ATTIVO	31.12.2017	31.12.2016
ATTIVO NON CORRENTE	40.067.124	23.964.453
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.736.029	641.385
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	495.028	93.657
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	24.617.500	15.486.500
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	7.467.137	6.682.780
ALTRE PARTECIPAZIONI	17	17
CREDITI FINANZIARI	314.570	59.520
ALTRI CREDITI	67.569	78
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1.178	1.178
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE	4.368.096	999.338
ATTIVO CORRENTE	28.649.485	15.225.451
RIMANENZE	3.420.001	3.460.000
CREDITI COMMERCIALI	4.296.062	1.594.295
CREDITI FINANZIARI	2.665.050	2.189.224
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	9.122.364	1.482.659
ALTRI CREDITI	1.802.124	2.050.921
DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.343.884	4.448.352
TOTALE ATTIVO	68.716.609	39.189.904

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETTO	27.590.049	19.953.017
CAPITALE SOCIALE	171.139	159.680
RISERVE	19.180.983	15.310.249
UTILI (PERDITE) CUMULATI	475.188	1.613.393
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	2.786.676	1.223.477
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	22.613.986	18.306.799
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	4.976.063	1.646.218
PASSIVO NON CORRENTE	25.984.036	15.664.845
STRUMENTI FINANZIARI	504.706	415.334
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	21.642.092	11.195.372
DEBITI VERSO BANCHE	0	1.298.315
ALTRI DEBITI	719.167	783.775
IMPOSTE DIFFERITE	2.197.374	1.208.591
FONDI PER IL PERSONALE	38.552	10.032
FONDI PER RISCHI E ONERI	882.145	753.426
PASSIVO CORRENTE	15.142.524	3.572.042
DEBITI VERSO BANCHE	3.980.834	253.163
ALTRI DEBITI FINANZIARI	119.661	312.827
DEBITI COMMERCIALI	8.562.559	2.089.291
ALTRI DEBITI	2.479.470	916.761
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	68.716.609	39.189.904

Conto Economico e Conto Economico Complessivo

(in unità di euro)

	2017	2016
RICAVI	4.430.078	4.294.204
RIVALUTAZIONI AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	2.049.709	0
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	8.542.996	6.464.945
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-2.877.598	-6.928.984
COSTI PER SERVIZI	-7.160.762	-2.072.038
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-229.659	0
COSTI DEL PERSONALE	-678.380	-196.839
ALTRI COSTI OPERATIVI	-811.330	-346.671
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	2.103.798	-840.951
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-135.597	-26.211
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	877.469	2.489.377
RISULTATO OPERATIVO	6.110.725	2.836.832
PROVENTI FINANZIARI	111.106	303.457
ONERI FINANZIARI	-2.086.363	-963.395
RISULTATO ANTE IMPOSTE	4.135.469	2.176.894
IMPOSTE SUL REDDITO	-631.609	-1.167.278
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	3.503.860	1.009.616
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE	-	-
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI	-	-
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.503.860	1.009.616
UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	2.786.676	1.223.477
Terzi	717.183	-213.861
UTILE/ (PERDITA) DEL PERIODO	3.503.860	1.009.616
Totale utile complessivo del periodo	3.503.860	1.009.616
Totale utile/(perdita) complessivo attribuibile a:		
Gruppo	2.786.676	1.223.477
Terzi	717.183	-213.861
Totale utile/(perdita) complessivo del periodo	3.503.860	1.009.616

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

(in unità di euro)

(in euro)	31.12.2017	31.12.2016
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	7.343.884	4.448.352
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.343.884	4.448.352
Crediti finanziari correnti (*)	2.665.050	2.189.224
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	9.122.364	1.080.659
Totale attività finanziarie correnti	11.787.414	3.269.883
Debiti v/Banche (***)	-3.980.834	-253.163
Altri debiti finanziari correnti	-119.661	-312.827
Totale passività finanziarie correnti	-4.100.495	-565.990
Posizione finanziaria corrente netta	15.030.803	7.152.245
Crediti finanziari non correnti	314.570	59.520
Titoli disponibili per la negoziazione	1.178	402.000
Attività finanziarie non correnti	315.748	461.520
Prestito Obbligazionario	-21.642.092	-11.195.372
Debiti v/Banche	0	-1.298.315
Passività finanziarie non correnti	-21.642.092	-12.493.687
Posizione finanziaria netta (****)	-6.295.541	-4.879.922

(*) Trattasi prevalentemente del credito acquisto dalla Società immobiliare Lattanzio S.r.l. (2,2 M€), nonché per la restante parte di crediti verso società controllate.

(**) Trattasi prevalentemente di Fondi comuni mobiliari di investimento di pronta liquidabilità (7,7 M€).

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui destinati ad essere accollati ai promissari acquirenti delle unità immobiliari oggetto della relativa garanzia ipotecaria

(****) 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".

La Posizione finanziaria netta – Gruppo CdR non include le passività per Strumenti Finanziari atteso che questi risultano infruttiferi di interessi e concretamente esigibili dai portatori solo al realizzo delle azioni ordinarie Borgosesia detenute dal Gruppo.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO*(in euro)*

	31.12.2017	31.12.2016
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	3.503.860	1.009.617
Ammortamenti e svalutazioni	135.597	26.211
Effetto di riallineamento partecipaz al PN	-2.070.418	280.951
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	-33380,45	0
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	-1.918.253	-2.489.377
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	-1.008.926	0
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	0	34.654
Variazione imposte differite/anticipate	-2.379.975	1.284.509
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Rimanenze	39.999	-37.348
- Crediti commerciali e altri crediti	-2.245.783	-962.883
- Debiti commerciali e altri debiti	8.035.977	517.893
Cash flow dell'attività operativa	2.058.698	-335.773
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriali	-2.094.644	-1.690
Investimenti netti in imm. Materiali	-401.371	-41.315
Variazione netta crediti finanziari e titoli	210.559	7.460.982
Investimenti netti in investimenti immobiliari	-5.294.494	-7.180.623
Investimenti in partecipazioni e titoli	-8.424.062	12.000
Cash flow dell'attività di investimento	-16.004.012	249.354
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	11459	0
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	892967	0
Dividendi distribuiti	-384.085	-328.362
Variazione area consolidamento - Operazione Borgosesia	987.864	
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	2.612.661	141.788
Strumenti finanziari	89.372	-59.499
Emissione II Tranche prestito obbligazionario "NPL 2016"	1.000.000	
Effetto contabilizzazione prestito obbligazionario NPL 2016 a costo ammortizzato	-35.187	
Emissione prestito obbligazionario NPL	6.930.000	455000
Effetto contabilizzazione prestito obbligazionario NPL a costo amm.to	-366.317	-19644
Emissione II e III Tranche POC CDR 2016-2022 5%	2.596.376	3.799.800
Effetti da contabilizzazione Prestiti Obbligazionari Convertibili a costo ammortizzato	321.848	-503.871
Iscrizione riserva da contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	12.306	304.070
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	2.171.582	-2.720.063
Cash flow attività di finanziamento	16.840.846	1.069.220
Flusso di cassa netto del periodo	2.895.532	982.801
Disponibilità liquide nette iniziali	4.448.352	3.465.552
Disponibilità liquide nette finali	7.343.884	4.448.352
Disponibilità liquide nette finali	7.343.884	4.448.352

PROSPETTI BILANCIO CAPOGRUPPO

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in euro)

	31.12.2017	31.12.2016
TOTALE ATTIVO	40.893.267	28.031.181
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	28.273.797	24.354.159
C) Attivo circolante	12.614.591	3.667.834
D) Ratei e risconti	4.879	9.188
TOTALE PASSIVO	40.893.267	28.031.181
A) Patrimonio netto	16.468.578	14.598.209
I) Capitale	171.139	159.680
II) Riserve	14.960.995	13.833.887
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	1.336.444	604.642
B) Fondi per rischi e oneri	440.717	350.322
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D) Debiti	23.983.972	13.082.572
E) Ratei e risconti	0	78

Conto Economico

(in euro)

	2017	2016
A) Valore della produzione	418.685	55.343
B) Costi della produzione	-907.556	-730.231
C) Proventi e oneri finanziari	-836.880	217.429
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	2.159.956	630.315
Imposte sul reddito dell'esercizio	502.239	431.786
Utile (Perdita) dell'esercizio	1.336.444	604.642